НОВОШАХТИНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

от 31 января 2011 г. N 240

ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПОРЯДКА ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ

МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА НОВОШАХТИНСКА

В АРЕНДУ ИЛИ ДРУГИЕ ФОРМЫ ПОЛЬЗОВАНИЯ

Список изменяющих документов

(в ред. решений Новошахтинской городской Думы

от 29.12.2012 N 395, от 04.08.2015 N 175, от 05.07.2016 N 252

В целях приведения в соответствие с действующим законодательством нормативно-правовой базы города Новошахтинска в сфере управления и распоряжения муниципальной собственностью, руководствуясь Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", пунктом 2 части 3 статьи 27 Устава муниципального образования "Город Новошахтинск", Новошахтинская городская Дума решила:

1. Установить [Порядок](#P36) передачи объектов муниципальной собственности города Новошахтинска в аренду или другие формы пользования согласно приложению.

2. Считать утратившими силу:

2.1. решение Новошахтинской городской Думы от 28.02.2008 N 312 "Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящегося в муниципальной собственности г. Новошахтинска";

2.2. решение Новошахтинской городской Думы от 28.02.2008 N 313 "Об утверждении Положения "Об аренде нежилых помещений, зданий (строений) и иного имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Новошахтинска";

2.3. решение Новошахтинской городской Думы от 29.01.2009 N 36 "Об утверждении Положения "О проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды объектов нежилого фонда, иного недвижимого и движимого муниципального имущества города Новошахтинска";

2.4. решение Новошахтинской городской Думы от 29.01.2009 N 37 "Об утверждении Положения "О порядке передачи в безвозмездное пользование муниципального имущества города Новошахтинска".

3. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

4. Контроль за исполнением данного решения возложить на постоянную депутатскую комиссию Новошахтинской городской Думы по строительству, муниципальной собственности и земельной реформе.

Мэр города Новошахтинска

И.Н.СОРОКИН

Приложение

к решению

Новошахтинской

городской Думы

от 31.01.2011 N 240

ПОРЯДОК

ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

ГОРОДА НОВОШАХТИНСКА В АРЕНДУ ИЛИ ДРУГИЕ ФОРМЫ ПОЛЬЗОВАНИЯ

Список изменяющих документов

(в ред. решений Новошахтинской городской Думы

от 04.08.2015 N 175, от 05.07.2016 N 252)

Настоящий Порядок передачи объектов муниципальной собственности города Новошахтинска в аренду или другие формы пользования (далее - Порядок) определяет порядок сдачи в аренду нежилых зданий (помещений), иного имущества, находящегося в муниципальной собственности, заключения и досрочного расторжения договоров, устанавливает методику расчета размера арендной платы и расчетов по договору аренды, ответственность сторон.

1. Общие положения

1.1. Объектами аренды являются все типы нежилых встроенно-пристроенных помещений, в том числе в зданиях жилого фонда, и отдельно стоящие здания (помещения), в дальнейшем - нежилой фонд или помещение, а также иное имущество (оборудование, механизмы и пр.), находящееся в муниципальной собственности. К нежилым зданиям (нежилым помещениям) относятся: промышленные, производственные, торговые, административные, лечебно-санитарные, культурно-просветительские, коммунально-бытовые, складские, учебные и другие.

1.2. Арендодателем муниципального нежилого фонда, иного имущества, находящегося в муниципальной казне города, является муниципальное образование "Город Новошахтинск" в лице Комитета по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска (далее - Арендодатель).

(п. 1.2 в ред. решения Новошахтинской городской Думы от 29.12.2012 N 395)

1.3. Арендодатель вправе передавать имущество во временное или в постоянное пользование физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам любой формы собственности, органам государственной власти Российской Федерации, субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления других муниципальных образований в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Муниципальное имущество предоставляется в аренду путем заключения договора аренды. Основанием для заключения договора аренды муниципального имущества является распоряжение Арендодателя и протокол о результатах открытого аукциона или конкурса, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - закон о конкуренции).

1.5. Арендатор не вправе сдавать арендованное имущество в субаренду, а также передавать свои права и обязанности другому лицу, предоставлять имущество в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ или взноса в кооперативы. В исключительных случаях допускается передача арендуемого имущества в субаренду на основании письменного разрешения (распоряжения) Арендодателя (Комитета по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска).

1.6. Проведение текущего и капитального ремонта возлагается на арендатора, арендатор оплачивает услуги коммунальных и энергоснабжающих предприятий.

1.7. Арендатор обязан осуществить страхование арендованного имущества за свой счет в сроки, оговоренные договором аренды.

2. Порядок предоставления муниципального имущества

в аренду

2.1. Заключение договоров аренды муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения аукционов или конкурсов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, предусмотренных законом о конкуренции. Организатором аукциона или конкурса муниципального имущества в этом случае выступает Комитет по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска.

Заключение договоров аренды муниципального имущества, которое закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями или муниципальными бюджетными учреждениями (в случаях, предусмотренных федеральным законом) и которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, может быть осуществлено только по результатам проведения аукционов или конкурсов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции". Организатором аукциона или конкурса муниципального имущества в этом случае выступает муниципальное унитарное предприятие или муниципальное бюджетное учреждение. Договор аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления и (или) хозяйственного ведения, заключается муниципальным унитарным предприятием или муниципальным бюджетным учреждением (арендодателем) и победителем аукциона или конкурса (арендатором) по согласованию с Комитетом по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска (собственником), со всеми предоставленными им правами в установленном законодательством порядке.

(в ред. решения Новошахтинской городской Думы от 29.12.2012 N 395)

2.2. Аукцион представляет собой открытую (публичную) продажу права аренды нежилого помещения.

2.3. Конкурс является способом определения арендатора муниципального имущества путем продажи права заключения договора аренды на данное имущество с условиями, заранее определенными и объявленными организатором конкурса в средствах массовой информации. Победителем конкурса становится участник, предложивший наибольшую цену за право заключения договора аренды при равных условиях.

2.4. В результате проведения конкурса или аукциона на право аренды муниципального имущества, в том числе нежилого фонда, победитель приобретает право заключения договора аренды.

2.5. Решение о проведении аукциона или конкурса, об определении конкретной даты, об утверждении начальной цены предмета торгов и о сроке договора аренды принимает организатор аукциона или конкурса - Комитет по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска, муниципальное унитарное предприятие или муниципальное бюджетное учреждение. Начальная цена предмета торгов - ежемесячный или ежегодный размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика об определении рыночной стоимости права аренды в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

2.6. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

2.7. Указанный в настоящем Порядке порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах.

2.8. Для участия в аукционе или конкурсе юридические и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обращаются к организатору торгов с заявкой и приложением документов, определенных Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (вместе с "Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества") (далее - приказ ФАС России).

(п. 2.8 в ред. решения Новошахтинской городской Думы от 05.07.2016 N 252)

2.9. Торги на право заключения договоров аренды муниципального имущества могут быть признаны несостоявшимися по основаниям, предусмотренным приказом ФАС России. Иные основания признания торгов несостоявшимися устанавливаются законом.

(п. 2.9 в ред. решения Новошахтинской городской Думы от 05.07.2016 N 252)

2.10. В случае если торги признаны несостоявшимися по причине подачи единственной заявки на участие в торгах либо признания участником торгов только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в торгах, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной (аукционной) документацией, а также с лицом, признанным единственным участником торгов, организатор торгов обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в торгах и конкурсной (аукционной) документацией, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении торгов.

(п. 2.10 в ред. решения Новошахтинской городской Думы от 05.07.2016 N 252)

2.11. В случае если аукцион признан несостоявшимся, организатор аукциона либо конкурса вправе объявить о проведении нового аукциона либо конкурса в установленном порядке. В случае объявления о проведении нового аукциона организатор аукциона вправе изменить условия аукциона.

2.12. Договор аренды муниципального нежилого фонда, заключенный на срок более одного года, арендатор должен зарегистрировать в соответствии с действующим законодательством. Расходы, связанные с государственной регистрацией, возлагаются на арендатора.

2.13. Арендатор обязан осуществлять платежи за фактическое пользование земельным участком, необходимым для использования арендуемого здания (помещения).

2.14. Передача помещения Арендодателем и принятие его арендатором оформляются передаточным актом, подписываемым сторонами. В случае уклонения одной из сторон от подписания передаточного акта договор считается незаключенным. При прекращении договора аренды, а также при досрочном его расторжении арендатор обязан сдать Арендодателю арендуемое помещение по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором.

2.15. Если арендатор использует арендованное помещение ограниченное количество времени, а в остальное время балансодержатель использует помещение для своих нужд, может быть заключен договор краткосрочной (почасовой) аренды. При этом договор кратковременной (почасовой) аренды заключается на площадь помещения не менее 5 метров. В случае желания арендатора арендовать площадь менее 5 метров арендная плата устанавливается из расчета минимальной площади 5 метров.

2.16. Если арендуемое помещение используется на почасовой основе (несколько часов в месяц), то при расчете арендной платы за нежилое помещение применяется понижающий коэффициент, рассчитываемый как соотношение числа рабочих часов в месяц (средние - 300 часов) к времени реального использования нежилого помещения в месяц.

2.17. На период подготовки и проведения социально значимых мероприятий всероссийского, областного и городского масштаба, проводимых органами государственной власти и органами местного самоуправления, предоставленное в аренду муниципальное имущество, в случае необходимости, должно быть безвозмездно предоставлено арендатором для размещения соответствующих органов. На период проведения указанного мероприятия арендная плата не начисляется.

3. Порядок определения размера арендных платежей

3.1. По договорам аренды объектов муниципального нежилого фонда арендатор обязан осуществлять следующие платежи:

- арендная плата за пользование муниципальным имуществом;

- амортизационные отчисления;

- арендная плата за землю.

3.2. При сдаче в аренду нежилых зданий, строений и отдельных помещений, предприятий как имущественных комплексов, движимого имущества, объектов недвижимости, имеющих уникальные функциональные особенности (газопроводы, водопроводные сети, тепловые сети, средства связи, подъездные пути и др.), совокупности движимого и недвижимого имущества, объединенного единством целевого назначения, а также объектов незавершенного строительства, являющихся объектами недвижимости, годовой размер арендной платы устанавливать:

а) на основании протокола о результатах открытого аукциона или конкурса;

б) в размере рыночной стоимости, определенной оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при заключении договора аренды без проведения аукционов или конкурсов в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

3.3. При сдаче в аренду объектов (помещений) бюджетным и иным некоммерческим организациям, основная деятельность которых финансируется за счет средств федерального, областного, местного бюджетов или государственных внебюджетных фондов на основе сметы доходов и расходов, величина годовой арендной платы устанавливается в размере 30 процентов от размера годовой арендной платы, определенной в соответствии с [пунктом 3.2](#P88) настоящего Порядка.

3.4. Размер годовой арендной платы за использование муниципального имущества подлежит ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на очередной финансовый год в соответствии с прогнозом социально-экономического развития Ростовской области.

(в ред. решения Новошахтинской городской Думы от 05.07.2016 N 252)

3.5. Размер амортизационных отчислений устанавливается исходя из балансовой стоимости арендуемых объектов недвижимого имущества и единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, начисляется по отдельному расчету.

Величина арендной платы за землю определяется на основании нормативных правовых актов Российской Федерации и также начисляется по отдельному расчету.

(п. 3.5 в ред. решения Новошахтинской городской Думы от 04.08.2015 N 175)

4. Порядок досрочного расторжения договора

4.1. Договор аренды может быть досрочно расторгнут Арендодателем в соответствии с действующим законодательством, в том числе если арендатор:

а) использует муниципальное имущество, в том числе нежилые помещения, с существенными нарушениями условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

б) существенно ухудшает имущество, не обеспечивает охрану и сохранность;

в) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

г) не производит текущий и капитальный ремонт;

д) предоставляет имущество или его часть в субаренду без письменного согласия Комитета по управлению имуществом Администрации города;

е) отказывается от аренды - при досрочном расторжении договора аренды нежилых помещений стороны уведомляют друг друга в соответствии с условиями заключенного договора;

ж) если каждый объект будет включен в городскую программу приватизации;

з) если арендатор не осуществил страхование арендованного имущества в сроки, оговоренные договором аренды.

4.2. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения договора аренды по основаниям, установленным действующим гражданским законодательством.

5. Ответственность сторон, заключивших договор аренды

5.1. В случае если арендатор не возвратил арендуемое помещение или возвратил его несвоевременно, либо имеются основания, предусмотренные [разделом 4](#P98) Порядка для досрочного расторжения договора аренды по вине арендатора, Арендодатель обязан потребовать внесения арендной платы за все время просрочки и (или) убытков и принудительного освобождения помещения в судебном порядке.

5.2. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного договором, стороны уплачивают неустойку в размере 10% от годовой арендной платы.

5.3. При несвоевременном перечислении арендатором средств за аренду им перечисляется в бюджет города Новошахтинска пеня в размере 0,03% за каждый день просрочки от сумм платежей, не перечисленных в срок.

6. Расчеты по арендной плате и амортизационным отчислениям

(в ред. решения Новошахтинской городской Думы

от 04.08.2015 N 175)

6.1. Доходы, получаемые от сдачи в аренду муниципального имущества, находящегося в казне или закрепленного на праве оперативного управления за органами местного самоуправления, в виде арендной платы, средств, полученных от проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, пени за просрочку платежей поступают в бюджет города Новошахтинска.

(п. 6.1 в ред. решения Новошахтинской городской Думы от 05.07.2016 N 252)

6.2. Финансирование содержания Комитета по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска на соответствующие цели осуществляется в соответствии с решением Новошахтинской городской Думы на очередной финансовый год.

7. Заключение

Определить, что порядок заключения договоров аренды муниципального имущества, установленный настоящим Порядком, распространяется и на случаи заключения договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, кроме случаев, предусмотренных законом о конкуренции.

Управляющий делами

Новошахтинской городской Думы

А.В.КОЛЕСНИКОВ