

Тамбовская область
Токаревский районный Совет народных депутатов
(Четвертый созыв – заседание тридцать шестое)

РЕШЕНИЕ

28.07.2011г.

№195

Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Токаревского района Тамбовской области

Рассмотрев ходатайство администрации Токаревского района, в соответствии с Положением о порядке владения, пользования, распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности Токаревского района, утвержденным решением Токаревского районного Совета народных депутатов от 04.07.2006 № 190, заключениями постоянных комиссий по вопросам агропромышленного комплекса, земельной реформы и экологии; по бюджету, экономике, социальным вопросам и налогообложению,

Токаревский районный Совет народных депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Токаревского района Тамбовской области согласно приложению.
2. Контроль за исполнением данного решения возложить на постоянные комиссии по вопросам агропромышленного комплекса, земельной реформы и экологии (Куксов И.И.); по бюджету, экономике, социальным вопросам и налогообложению (Жуков М.Ф.).
3. Решение вступает в силу с момента опубликования в районной газете «Маяк».

Глава Токаревского района



Н.В. Стегачева

Приложение
Утверждено
решением Токаревского районного
Совета народных депутатов
от 28.07.2011 г. №195



Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Токаревского района Тамбовской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Токаревского района. Положение определяет порядок сдачи в аренду объектов недвижимости (отдельно стоящие нежилые здания, строения, сооружения, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения), объектов инженерной инфраструктуры, движимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Токаревского района Тамбовской области (далее - объекты аренды).

1.2. Арендодателем объектов аренды, находящихся в муниципальной казне, выступает администрация Токаревского района Тамбовской области (далее – администрация района) в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

Арендодателем объектов аренды, закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, с согласия собственника, выступают муниципальные предприятия и учреждения.

1.3. Арендаторами объектов аренды могут быть любые юридические и физические лица, в том числе иностранные.

1.4. Сдача объектов в аренду осуществляется в следующих формах:
- на аукционной основе;
- на конкурсной основе;
- без проведения торгов (в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции").

Решение о форме торгов оформляется постановлением администрации района.

1.5. Договоры аренды заключаются на срок до 10 лет.

1.6. Информация о свободных помещениях, подлежащих сдаче в аренду, формируется администрацией района, является открытой, подлежит обязательному опубликованию в средствах массовой информации и

размещению на сайте администрации района. Информация о свободных помещениях обновляется не реже одного раза в месяц.

II. Сдача в аренду на аукционной или конкурсной основе

2.1. Торги в форме аукциона или конкурса проводятся в соответствии со статьями 447 – 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 17.1. Федерального закона "О защите конкуренции".

2.2. Организацию проведения торгов осуществляет администрация района.

Организацию проведения торгов в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляют муниципальные предприятия и учреждения.

2.3. Торги проводятся в форме аукциона или конкурса.

2.4. Аукцион - это торги, где критерием определения победителя является максимальный размер арендной платы за объект аренды и не требуется выполнения каких-либо условий по отношению к данному объекту.

2.5. Конкурс - это торги, при которых победителем признается лицо, которое предложило максимальный размер арендной платы за объект аренды и обязавшееся выполнять заранее определенные условия по использованию объекта.

Право на заключение договора аренды приобретает претендент, признанный победителем аукциона (конкурса) решением комиссии по проведению торгов.

2.6. Стартовая цена объекта аренды, без учета НДС и коммунальных платежей, определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности или в соответствии с Методикой определения расчетной величины арендной платы.

2.7. Торги могут быть открытыми и закрытыми по составу участников и закрытыми по форме подачи предложений по цене (предложения по цене подаются участниками торгов в запечатанных конвертах).

2.8. В соответствии со статьей 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися.

2.9. Конкурсы и аукционы на право заключения договоров проводятся в порядке, установленном приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67, Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях", Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

2.10. Торги проводятся комиссией, формируемой из представителей администрации района.

Торги в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, проводят муниципальные предприятия и учреждения. При этом муниципальные предприятия и учреждения вправе делегировать права на проведение торгов о отношении имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, Уполномоченному органу по проведению торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости и другого имущества, находящегося в муниципальной собственности Токаревского района Тамбовской области.

2.11. Заседания комиссии являются правомочными, если на них присутствуют не менее половины ее членов.

2.12. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов членов комиссии, при равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.

2.13. Если на момент окончания срока приема заявок зарегистрировано не более одной заявки, комиссия по проведению торгов вправе снизить стартовую цену на 30% и объявить повторные торги. В случае признания повторных торгов несостоявшимися, комиссия по проведению торгов вправе снизить стартовую цену еще на 30% от первоначальной цены.

2.14. Действие норм данного раздела не распространяется на оказание услуг по предоставлению в местах общего пользования (холлы, вестибюли и т.п.) мест для торговли различных видов товаров, таких, как газетно-журнальная продукция, хлебобулочные изделия и т.п., а также на случаи предоставления объектов недвижимости в почасовое пользование.

III. Передача в аренду без проведения торгов

3.1. Сдача в аренду муниципального имущества осуществляется на основании заявления заявителя администрацией района без проведения торгов в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 17.1. Федерального закона "О защите конкуренции".

3.2. Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов осуществляется также в следующих случаях:

- предоставление помещений взамен изымаемого для муниципальных нужд, а также в связи с реконструкцией или сносом здания и сооружения;

- заключение договора аренды на основании вступившего в законную силу решения суда.

3.3. Передача муниципального имущества в аренду одному лицу на совокупный срок более чем 30 календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается.

3.4. В случае неявки заявителя для заключения договора аренды в течение 30 дней после издания постановления администрации района он (она) подлежит отмене в установленном порядке.

IV. Порядок регистрации договора аренды и изменений к нему

4.1. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации.

4.2. Обязанность по регистрации договора аренды и всех изменений к нему возлагается на арендатора.

V. Арендная плата

5.1. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом вносится арендатором в размере, порядке и сроки, установленные договором аренды.

5.2. Изменение арендной платы производится не чаще одного раза в год путем направления арендатору дополнительного соглашения не менее чем за месяц до наступления срока платежа.

Увеличение размера арендной платы производится на уровень индекса потребительских цен (инфляции) по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по тамбовской области. Изменение оформляется в порядке, предусмотренном договором аренды.

5.3. Оплата коммунальных услуг и затрат на содержание и эксплуатацию помещения производится арендатором самостоятельно путем заключения отдельных договоров с эксплуатирующими предприятиями, обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных услуг и в расчет размера арендной платы не входит.

5.4. Льготы по арендной плате за пользование муниципальным имуществом могут быть предоставлены только Токаревским Советом народных депутатов по предложению администрации Токаревского района.

5.5. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом перечисляется в бюджет Токаревского района, за исключением налогов и иных обязательных платежей.

5.6. Контроль за полнотой и своевременностью внесения арендаторами арендных платежей осуществляется отделом по земельным и имущественным отношениям администрации Токаревского района.

VI. Субаренда

6.1. Сдача арендаторами части арендуемых помещений в субаренду допускается только с согласия администрации района и только в случаях, когда эта часть помещения не может быть сдана в аренду автономно, а арендатор не является должником по договору аренды.

6.2. Размер нежилого помещения, передаваемого в субаренду, не должен превышать 50% от площади арендуемых помещений.

6.3. Срок договора о предоставлении помещения в субаренду не должен превышать срока договора аренды и прекращается вместе с прекращением или расторжением договора аренды.

6.4. Разрешение на сдачу помещения в субаренду оформляется дополнительным соглашением к договору аренды.

6.5. Порядок расчетов арендаторов с субарендаторами определяется договором между ними.

6.6. На согласованный для сдачи в субаренду период времени размер арендной платы основного арендатора за сданную в субаренду часть арендуемого помещения увеличивается на 20%.

6.7. Объекты муниципального нежилого фонда, переданные в аренду без проведения торгов, не могут быть переданы в субаренду.

VII. Порядок продления и переоформления договоров аренды

7.1. Продление договоров аренды на новый срок при добросовестном исполнении арендатором условий договора осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О защите конкуренции" и оформляется дополнительным соглашением на основании постановления администрации района.

7.2. Переоформление договоров аренды при передаче имущества в муниципальную собственность и смене арендодателя, а также реорганизации арендатора - юридического лица (при наличии правопреемства), осуществляется отделом по земельным и имущественным отношениям администрации района на срок действия предыдущего договора.

VIII. Порядок сдачи в аренду имущества, переданного в хозяйственное ведение или в оперативное управление

8.1. Правом сдачи в аренду муниципального имущества обладают муниципальные предприятия и учреждения, если это имущество закреплено за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

8.2. Заключение и продление договоров аренды муниципальными предприятиями и учреждениями осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О защите конкуренции" с предварительного согласия собственника, оформленного распоряжением администрации района.

8.3. Торги проводятся в порядке, установленном разделом II настоящего Положения.

8.4. Размер нежилого помещения, на которое оформляется разрешение на сдачу в аренду, не должен превышать 25% от общей площади помещений, закрепленных за муниципальным предприятием или учреждением по договору.

8.5. Передача муниципальным предприятием или учреждением имущества в аренду должна осуществляться в соответствии с целями деятельности самого муниципального предприятия или учреждения.

Для осуществления других видов деятельности сдача в аренду допускается только при условии, что это не влечет за собой ухудшение основной деятельности и нарушение санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм.

8.6. Разрешение на проведение торгов оформляется постановлением администрации при письменном согласовании заместителя главы администрации района, курирующего данное направление. Разрешение на проведение торгов муниципальным учреждениям образования оформляется постановлением администрации района при наличии согласования в отделе образования администрации района.

IX. Особенности сдачи в аренду зданий и сооружений - памятников истории и культуры

9.1. В случае аренды зданий и сооружений - памятников истории и культуры арендатор обязан в течение 15 дней с даты подписания договора аренды оформить в соответствии с требованиями действующего законодательства охранное обязательство и представить один экземпляр арендодателю.

9.2. Арендная плата по договорам аренды зданий и сооружений - памятников истории и культуры вносится арендатором в полном объеме в муниципальный бюджет в порядке и сроки, установленные в договоре аренды.

X. Передача прав и обязанностей по договору аренды

10.1. Передача арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (перенаем) допускается только с согласия администрации района с учетом норм, установленных частью 1 статьи 17.1. Федерального закона "О защите конкуренции".

Согласие на передачу арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды оформляется постановлением администрации района.

XI. Переходные и заключительные положения

11.1. Все споры по договорам аренды рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

11.2. Контроль за соблюдением арендаторами договоров аренды осуществляется отделом по земельным и имущественным отношениям администрации района.