



Администрация
Нижнедевицкого муниципального района
Воронежской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24.06.2011 г. № 1193.
с. Нижнедевицк

Об аренде муниципального имущества

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральными законами от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», от 21.07.2005 г. №115-ФЗ «О концессионных соглашениях», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010г. №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 администрация Нижнедевицкого муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить положение о сдаче в аренду муниципального имущества Нижнедевицкого муниципального района согласно приложению 1.
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава администрации
муниципального района



В.И. Копылов

ПОЛОЖЕНИЕ О СДАЧЕ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА НИЖНЕДЕВИЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее 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 Нижнедевицкого муниципального района.

1.2. Арендодателем объектов аренды в порядке, предусмотренном настоящим Положением, выступает администрация Нижнедевицкого муниципального района.

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 N 135-ФЗ "О защите конкуренции").

Решение о форме торгов оформляется постановлением администрации Нижнедевицкого муниципального района.

1.5. Договоры аренды заключаются на срок до 5 лет.

1.6. Информация о свободных помещениях, подлежащих сдаче в аренду, формируется отделом по управлению муниципальным имуществом и земельным вопросам, является открытой, подлежит обязательному опубликованию в средствах массовой информации и размещению на сайте администрации Нижнедевицкого муниципального 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 Нижнедевицкого муниципального 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 недвижимости 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 недвижимости 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.

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 состоявшимися.

2.9. Конкурсы на право заключения договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях", а аукционы на право заключения договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

2.10. Торги проводятся комиссией, формируемой из представителей администрации Нижнедевицкого муниципального района и утверждаемой постановлением.

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 10% и объявить повторные торги. В случае признания повторных торгов несостоявшимися, комиссия по проведению торгов вправе снизить стартовую цену еще на 10% 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 постановлением администрации Нижнедевицкого муниципального 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 Нижнедевицкого муниципального района, оно 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 в 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 Воронежской 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. Контроль за полнотой и своевременностью внесения арендаторами арендных платежей осуществляется отделом по управлению муниципальным имуществом и земельным вопросам.

VI. СУБАРЕНДА

6.1. Сдача арендаторами части арендуемых помещений в субаренду допускается только с согласия администрации Нижнедевицкого муниципального 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. 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.

7.2. Переоформление договоров аренды при передаче имущества в муниципальную собственность и смене арендодателя, а также реорганизации арендатора - юридического лица (при наличии правопреемства) осуществляется дополнительным соглашением и актом приема-передачи.

VIII. ПОРЯДОК СДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕДАННОГО В ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ВЕДЕНИЕ ИЛИ 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.

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 Нижнедевицкого муниципального 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 в 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 Нижнедевицкого муниципального района в соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции".

Согласие на передачу арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды оформляется постановлением администрации Нижнедевицкого муниципального 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 управлению муниципальным имуществом и земельным вопросам.

Начальник отдела по управлению
муниципальным имуществом и земельным вопросам



В.И. Репрынцев