



ДУМА ГОРОДА ЗАВОЛЖЬЯ ГОРОДЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

От 21.03.2012

№17

«Об утверждении Положения
«О порядке предоставления в аренду
муниципального имущества
города Zavolzhya»

В целях повышения эффективности использования муниципального имущества, повышения доходов бюджета и упорядочения арендных отношений администрации города Zavolzhya, муниципальных бюджетных и автономных учреждений при передаче муниципального имущества во временное возмездное пользование на территории города Zavolzhya и руководствуясь п. 5 ч. 1 ст. 35, ч. 2 ст. 51 Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», п. 6 ст. 22, ч. 3 ст. 44 Устава города Zavolzhya Городецкого муниципального района Нижегородской области, Дума города Zavolzhya **решает:**

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества города Zavolzhya» - прилагается.
2. Считать утратившими силу решение Думы города Zavolzhya от 27.03.2009 г. №47 «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества города Zavolzhya», решение Думы города Zavolzhya от 20.05.2009 года №79 «О внесении изменений и дополнений в решение Думы города Zavolzhya от 27.03.2009 г. №47 «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества города Zavolzhya»».
3. Опубликовать настоящее решение в газете «Новости Zavolzhya».
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.
5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Думы города Zavolzhya по законности, местному самоуправлению, связям с общественными и религиозными организациями и средствами массовой информации (И.А. Лебедева) и постоянную комиссию Думы города Zavolzhya бюджету, финансовой, налоговой и экономической политики (Рябинин А.В.).

Глава местного самоуправления

А.А. Семенов

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА ЗАВОЛЖЬЯ

Настоящее Положение разработано в соответствии с действующим законодательством РФ, постановлением Правительства Нижегородской области от 18.04.2006 №128 "Об утверждении Положения о способах предоставления имущества, находящегося в государственной собственности Нижегородской области, в аренду и порядке заключения договоров и Методики определения арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Нижегородской области", Уставом города Заволжья и в целях повышения эффективности использования муниципального имущества города Заволжья.

Положение регулирует отношения между администрацией города Заволжья, муниципальными бюджетными (автономными) учреждениями, муниципальными предприятиями, муниципальными унитарными предприятиями и арендаторами муниципального имущества города Заволжья и муниципальных бюджетных учреждений, а также определяет порядок и возможные способы сдачи в аренду муниципального имущества, являющегося муниципальной собственностью города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области и имущества закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным бюджетным учреждением.

Администрация города Заволжья ежегодно отчитывается перед городской Думой г. Заволжья о работе, проведенной на основании настоящего Положения.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Муниципальное имущество, сдаваемое в аренду

1.1.1. К муниципальному имуществу, сдаваемому в аренду, относятся включенные в реестр муниципальной собственности города Заволжья отдельно стоящие и пристроенные нежилые здания, строения, сооружения, а также помещения, включая встроенные помещения в жилых домах, а также муниципальные унитарные предприятия как имущественный комплекс (далее – муниципальное имущество).

1.1.2. Перечень муниципального имущества, подлежащего сдаче в аренду, формируется администрацией города Заволжья (далее - администрация).

В аренду предоставляются муниципальное имущество:

- составляющие муниципальную казну города Заволжья, т.е. имущество включенное в состав муниципальной собственности в установленном законом порядке и которым администрация города Заволжья Городецкого муниципального района владеет, пользуется и распоряжается на правах собственника;

- переданные в хозяйственное ведение муниципальным предприятиям, или муниципальным унитарным предприятиям, осуществляющим права арендодателя, в соответствии с постановлением главы администрации города Заволжья;

- переданные в оперативное управление муниципальным учреждениям, осуществляющим права арендодателя, в соответствии с постановлением администрации города Заволжья;

- переданное в оперативное управление муниципальному бюджетному учреждению «Заволжский бизнес-инкубатор» в соответствии с «Порядком отбора субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих на территории г. Заволжья и Городецкого района предпринимательскую деятельность для предоставления им нежилых помещений в здании МБУ «Заволжский бизнес-инкубатор»».

- муниципальные унитарные предприятия как имущественный комплекс.

1.1.3. Договора аренды муниципального имущества, заключаемые муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями (бюджетными и автономными), подлежат обязательному согласованию с администрацией города Заволжья.

1.1.4. При проведении конкурсов на заключение договора аренды муниципального имущества находящегося в казне организатором торгов является администрация города Заволжья.

1.1.5. Настоящее Положение не распространяется на правоотношения, связанные с предоставлением в аренду земельных участков.

1.1.6. Муниципальное имущество города Заволжья Городецкого муниципального района не предоставляется в аренду организациям игорного бизнеса.

1.2. Участники арендных отношений

1.2.1. Арендодателем муниципального имущества от имени собственника выступает:

- администрация города Заволжья;

- муниципальное учреждение (бюджетные, автономные) в разрезе имущества закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным учреждением;

- муниципальное унитарное предприятие или муниципальное предприятие в разрезе имущества переданного ему в хозяйственное ведение

1.2.2. Арендаторами муниципального имущества города вправе выступать зарегистрированные в установленном порядке на территории Российской Федерации юридические лица, в том числе и иностранные, или физические лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью.

Арендаторами муниципальных сараев, гаражей могут выступать физические лица.

1.2.3. При оформлении арендных отношений арендаторы в случаях определенных действующим законодательством могут действовать через своих представителей (доверенных лиц). Для представления интересов доверителя в администрацию города Заволжья предоставляется нотариально заверенная доверенность.

2. СПОСОБЫ И ПРОЦЕДУРА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Предоставление в аренду муниципального имущества города Заволжья может быть осуществлено:

- целевым назначением под социально значимую деятельность по решению конкурсной комиссии на основании Постановления администрации города Заволжья Городецкого муниципального района. Социально значимая деятельность - это деятельность, обеспечивающая выполнение вопросов местного значения муниципального образования;

- на публичных торгах, а именно:

а) по конкурсу на право заключения договора аренды или конкурсу по продаже права аренды. Договор аренды муниципального имущества заключается с претендентом, подавшим заявку наиболее соответствующую критериям конкурса, объявленного организатором. Сдача имущества в аренду по конкурсу не дает права на выкуп данного имущества;

б) на основе проведенного аукциона (арендатором становится претендент, предложивший наивысшую цену за аренду 1 кв. метра или наивысшую цену за право заключить договор аренды муниципального имущества). Порядок предоставления в аренду муниципального имущества на основе аукциона определяется на основании условий, разработанных организатором торгов. Сдача имущества в аренду на основе аукциона не дает права выкупа данного имущества.

- в порядке отбора претендентов среди субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с действующим порядком по согласованию с управлением федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области и собственником муниципального имущества в соответствии с постановлением администрации города Заволжья.

2.2. Процедура предоставления в аренду муниципального имущества

2.2.1. Администрация города готовит сообщение в средства массовой информации (газета «Новости Заволжья») о планируемом предоставлении в аренду муниципального имущества с указанием срока приема заявлений (не менее 30 дней), если не принято решение о его выделении целевым назначением.

2.2.2. Если в течение срока, указанного в информационном сообщении, в администрацию поступает два и более заявления, то имущество выставляется на торги.

2.2.3. Если в течение срока, указанного в информационном сообщении о проведении конкурса в администрацию не поступило ни одного заявления, то администрация вправе сдать в аренду муниципальное имущество на основании решения конкурсной комиссии в соответствии с постановлением администрации города Заволжья первому претенденту, подавшему заявление, в течение шести месяцев с даты окончания приема заявлений, указанной в сообщении, без повторного опубликования в средствах массовой информации (на ранее опубликованных условиях). По истечении шести месяцев с момента первичной публикации о планируемом проведении конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества (или ранее) администрация делает новую публикацию (в данном случае администрация имеет право изменить первоначальные условия конкурса).

2.2.4. Администрация имеет право контролировать целевое использование муниципального имущества и соблюдение условий договоров аренды арендаторами.

2.2.5. Имущество, функционально связанное между собой по производственному принципу, может быть выставлено администрацией на торги единым лотом с учетом решения конкурсной комиссии.

2.3. «Процедура предоставления в аренду нежилых помещений, закрепленных за Муниципальным бюджетным учреждением «Заволжский бизнес-инкубатор», субъектам малого и среднего предпринимательства»

2.3.1. Муниципальное имущество (не жилые встроенные помещения здания бизнес инкубатора, закрепленного за МБУ «Заволжский бизнес-инкубатор» на праве оперативного управления) предоставляется субъектам малого и среднего предпринимательства, осуществляющим на территории города Заволжья и Городецкого района предпринимательскую деятельность, в аренду без проведения конкурсов или аукционов, но прошедшим отбор в соответствии с действующим порядком для предоставления в аренду нежилых встроенных помещений по согласованию с Управлением федеральной антимонопольной службой по Нижегородской области (в соответствии с требованиями законодательства о защите конкуренции).

2.3.2. Заявления претендентов на заключение договоров аренды муниципального имущества рассматривает постоянно действующая

комиссия, состав которой определяется на основании постановления администрации города Заволжья.

2.3.3. По результатам проведенного отбора комиссией выносятся решения по определению субъектов малого предпринимательства на предмет заключения договоров аренды нежилых встроенных помещений.

2.3.4. Администрация города Заволжья направляет в Управление федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области ходатайства о даче согласия на:

- предоставление субъекту малого и среднего предпринимательства в аренду муниципального имущества муниципальным учреждением;

- расчет арендной платы за пользование нежилым встроенным помещением и расчет льготы предоставляемой субъекту малого предпринимательства по арендной плате за пользование муниципальным имуществом.

2.3.5. После получения из Управления антимонопольной службы по Нижегородской области письменного согласия, указанного в пункте 2.3.4. настоящей главы, администрацией города Заволжья выпускается Постановление о разрешении предоставления в аренду нежилого встроенного помещения и заключении договора аренды муниципального имущества с субъектом малого и среднего предпринимательства муниципальным бюджетным учреждением «Заволжский бизнес-инкубатор».

2.3.6. Срок действия договора аренды нежилого встроенного помещения не может превышать трех лет и не подлежит перезаключению по истечении указанного срока действия.

3. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

3.1. Обязательные условия оформления арендных отношений

3.1.1. Оформление передачи в аренду муниципального имущества осуществляется администрацией города Заволжья на основании итогов торгов, либо постановления главы администрации города Заволжья, (в соответствии с разделами данного Положения), либо конкурсного отбора среди субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с действующим положением и в целях оказания поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства.

3.1.2. Основным документом, определяющим правоотношения сторон, является договор аренды, заключенный в соответствии с требованиями гражданского законодательства РФ, неотъемлемой частью которого является акт приема-передачи арендуемого муниципального имущества.

3.1.3. Администрация разрабатывает форму договора аренды муниципального имущества, в котором предусматривается состав и характеристика сдаваемого имущества, его целевое использование, размер и порядок внесения предусмотренных платежей за аренду, срок договора

аренды, а также другие условия, обеспечивающие защиту интересов собственника имущества и арендатора.

3.1.4. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом (пристроенные и отдельно стоящие здания, сооружения) не включает в себя арендную плату за пользование частью земельного участка, занятого имуществом, а также за содержание мест общего пользования (для арендованных помещений, встроенных в многоквартирные жилые дома). Договор аренды земельного участка, договор содержания мест общего пользования заключается отдельно и является самостоятельным договором.

3.1.5. Одним из условий договора аренды является страхование арендатором принимаемого в аренду имущества.

3.1.6. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом рассчитывается на основании базовой ставки арендной платы (с учетом соответствующих коэффициентов вида деятельности и территориальных коэффициентов), разработанных администрацией города Заволжья и утвержденных решением Думы города Заволжья.

3.1.7. Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества города Заволжья подлежат зачислению в городской бюджет.

Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными (бюджетными и автономными) учреждениями на праве оперативного управления поступают в самостоятельное распоряжение учреждения и расходуются в соответствии с порядком утвержденным Постановлением Администрации города Заволжья.

3.1.8. Если арендатору по вине арендодателя нанесен ущерб, арендная плата может быть списана постановлением администрации города Заволжья в размере нанесенного ущерба, подтвержденного соответствующими документами.

3.1.9. При необходимости проведения арендатором работ по капитальному ремонту, реконструкции муниципального имущества затраты арендатора на проведение капитального ремонта и (или) реконструкции возмещаются из городского бюджета (документы о выполнении ремонтных работ рассматриваются без учета суммы НДС). Процент возмещения затрат от фактически выполненных работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции определяется конкурсной комиссией. Работы капитального характера определяет специализированная организация, способная выполнить данную работу.

Для целей настоящего Положения под работами капитального характера подразумеваются следующие работы:

1. Изготовление проектно-сметной документации.
2. Модернизация муниципального имущества при его капитальном ремонте.
3. Оборудование муниципального имущества системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения.
4. Полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения.

5. Устройство лифтов, мусоропроводов.
6. Устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления.
7. Благоустройство дворовых территорий.
8. Ремонт кровель, фасадов от 50% и более.
9. Работы по утеплению имущества (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

3.1.10. Договор аренды муниципального имущества заключается на срок до 10 лет и подлежит обязательной регистрации в установленном порядке в Городецком отделе Главного управления Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области. В случае необходимости больших капитальных затрат на производство восстановительного ремонта муниципального имущества и иных случаях срок аренды может устанавливаться до 49 лет постановлением администрации города Заволжья с учетом решения конкурсной комиссии.

3.1.11. При аренде муниципального имущества, являющегося памятниками истории, культуры и архитектуры, арендатором дополнительно оформляется охранный обязательство с органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

3.2. Основные положения договора аренды муниципального имущества

3.2.1. Оформление договора аренды.

3.2.1.1. На основании итогов конкурса, аукциона либо постановления администрации города Заволжья арендодатель заключает договор аренды муниципального имущества, который является единственным документом, удостоверяющим право пользования муниципальным имуществом города Заволжья.

3.2.1.2. Договор аренды заключается на добровольной основе и определяет правоотношения сторон на весь период его действия.

3.2.1.3. Срок договора аренды определяется администрацией города Заволжья исходя из экономической целесообразности и необходимости инвестиционных вложений в объект аренды арендатором.

3.2.1.4. Договор аренды подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии со ст. 609, 658 ГК РФ. Обязанность по регистрации договора аренды возлагается на арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды.

3.2.1.5. Преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок пользуются арендаторы в соответствии со ст. 621 ГК РФ.

3.2.2. Обязательства сторон, заключающих договор аренды.

3.2.2.1. Арендодатель обязан:

- передать арендатору муниципальное имущество в установленный в договоре срок по акту приема-передачи;

- не совершать действий, препятствующих арендатору пользоваться муниципальным имуществом в установленном договором порядке;

- своевременно и в соответствии с нормативными документами извещать арендаторов об изменении базовых ставок арендной платы за пользование муниципальным имуществом и производить перерасчет арендной платы при изменении базовой ставки, территориальных коэффициентов и корректирующих коэффициентов по виду деятельности, своевременно доводить до арендатора указанные изменения;

- в случае изменения реквизитов арендодателя письменно в 10-дневный срок уведомить арендатора о данных изменениях;

- в случае необходимости досрочного освобождения арендуемого муниципального имущества направить в адрес арендатора за один месяц (30 календарных дней) уведомление с требованием освободить арендуемое муниципальное имущество в указанный срок заказным письмом с уведомлением о вручении;

- при заключении договора аренды предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду муниципальное имущество (сервитут, право залога и т.п.).

3.2.2.2. Арендатор обязан:

- использовать арендуемое муниципальное имущество в соответствии с назначением, указанным в договоре;

- в течение 10 дней с момента подписания договора заключить договоры с организациями на коммунальные услуги, договоры на содержание мест общего пользования (для арендованных помещений, встроенных в многоквартирные жилые дома);

- вносить арендную плату, размер, порядок и сроки внесения которой установлены договором;

- содержать арендуемое муниципальное имущество в порядке, проводить текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества и инженерных коммуникаций, расположенных в нем, не совершать действий, способных вызвать повреждение арендуемого имущества;

- в случае повреждения арендуемого муниципального имущества по своей вине и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством, обеспечить его ремонт за свой счет;

- не допускать без предварительного письменного разрешения арендодателя перепланировки или переоборудования арендуемого муниципального имущества, в том числе инженерных сетей и коммуникаций;

- застраховать арендуемое муниципальное имущество за свой счет на весь срок его аренды от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим договором. Копия договора страхования предоставляется арендатором в администрацию города Заволжья;

- использовать закрепленный земельный участок в порядке, определенном договором аренды земельного участка, осуществлять его благоустройство, озеленение, уборку и вывоз мусора;

- письменно не позднее чем за один месяц сообщить арендодателю о предстоящем освобождении арендуемого муниципального имущества как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его расторжении. Сдать арендодателю по акту приема-передачи арендованное муниципальное имущество в исправном состоянии. А также письменно сообщить арендодателю не менее чем за месяц до окончания срока действия договора о намерении заключить договор на новый срок;

- письменно согласовывать с администрацией города Заволжья сдачу в субаренду части арендуемой площади (не более 30%);

- письменно согласовывать с администрацией города Заволжья договоры простого товарищества (договоры совместной деятельности) о сдаче части арендуемых площадей по договору совместной деятельности;

- в случае перепланировки или реконструкции арендуемого муниципального имущества или его части предоставить в течение 30 календарных дней после выполнения работ, в администрацию города Заволжья следующие документы: Постановление администрации города Заволжья о разрешении на выполнение реконструкции или перепланировку, акт ввода в эксплуатацию и разрешение на эксплуатацию муниципального имущества после проведенной реконструкции, согласованный с соответствующими службами, Постановление администрации города Заволжья об утверждении прилагаемого акта, документы Городецкого филиала ГП НО "Нижтехинвентаризация". Документы Городецкого филиала ГП НО "Нижтехинвентаризация" арендатор изготавливает за счет собственных средств.

3.2.3. Порядок определения арендной платы:

- базовая ставка арендной платы за 1 кв. м ежегодно утверждается решением Думы города Заволжья Городецкого муниципального района по предложению главы администрации города Заволжья;

- размер арендной платы учитывает экономически обоснованные затраты по содержанию, эксплуатации муниципального имущества, местоположение арендуемого муниципального имущества, соотношение спроса и предложения и, как правило, устанавливается одинаковый для всех арендаторов, кроме имущества, сданного в аренду на основе торгов;

- годовая арендная плата за использование муниципального имущества устанавливается в соответствии с приложением №2 "Расчет арендной платы" к договору аренды;

- арендная плата начисляется с момента фактической передачи имущества арендатору по акту приема-передачи;

- арендная плата за пользование муниципальным имуществом не включает в себя арендную плату за пользование соответствующей частью земельного участка;

- размер арендной платы может быть увеличен. Увеличение арендной платы может производиться не чаще 1 раза в год (ч. 2 ст. 614 ГК РФ), о чем арендатор уведомляется посредством направления уведомления по адресу нахождения арендатора, указанному в договоре аренды, заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручения уведомления лично арендатору или его представителю под расписку. В средствах массовой информации арендодателем публикуется соответствующий нормативный правовой акт органа местного самоуправления об изменении базовой ставки арендной платы.

- в случае необходимости или по запросу администрации города Заволжья для применения понижающего коэффициента при расчете арендной платы от вида деятельности арендатор обязан предоставить в администрацию города Заволжья документы подтверждающие участие объекта аренды в осуществлении данного вида деятельности или выполнения данной работы на постоянной основе (выписка из ЕГРЮЛ и прямые договора)

3.2.4. Ответственность сторон.

За нарушение условий договора аренды стороны несут следующую ответственность:

- в случае неуплаты арендатором арендных платежей в сроки, установленные договором аренды, арендатор уплачивает пеню в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки;

- за задержку передачи имущества виновная сторона уплачивает пеню в размере 0,1% от годовой ставки арендной платы за каждый день просрочки;

- за нарушение обязанностей по своевременному ремонту арендованного муниципального имущества, благоустройству, озеленению, исправному содержанию и уборке земельного участка арендатор уплачивает штраф в размере 2% от годовой ставки арендной платы;

- за нарушение обязанности по своевременному согласованию с арендодателем договоров субаренды и договоров простого товарищества (совместной деятельности) о передаче части арендуемого муниципального имущества по договору арендатор уплачивает штраф в размере 1% от годовой ставки арендной платы;

- за невыполнение арендатором обязанности застраховать арендуемое имущество в случае гибели или порчи незастрахованного муниципального имущества арендатор полностью возмещает убытки за свой счет;

Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по договору.

За несвоевременное уведомление арендодателя о сдаче в субаренду части арендуемой площади или за сдачу арендатором в субаренду более 30% от арендуемой площади арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке;

В случае несогласования с администрацией договоров простого товарищества (договоров совместной деятельности) о передаче части арендуемого муниципального имущества по договору совместной

деятельности, арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке.

Арендодатель не возмещает арендатору стоимость произведенных без согласования с ним улучшений арендованного муниципального имущества.

3.2.5. Основные положения договора аренды нежилых помещений, закрепленных за МБУ «Заволжский бизнес-инкубатор», заключаемого по результатам отбора среди субъектов малого предпринимательства, после получения письменного согласия антимонопольного органа определяются настоящим Положением, Постановлением администрации города Заволжья, действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.6. Величина арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, закрепленных за МБУ «Заволжский бизнес-инкубатор» устанавливается по согласованию с антимонопольным комитетом на основании решения комиссии по отбору субъектов малого и среднего предпринимательства в следующем процентном соотношении от величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом, установленной решением Думы города Заволжья Городецкого муниципального района.

- в первый год действия договора аренды - не более 40 %;
- во второй год действия договора аренды - не более 60 %;
- в третий год действия договора аренды – 100%.

3.2.7. При расчете арендной платы передаваемых в аренду помещений, закрепленных за МБУ «Заволжский бизнес-инкубатор», применяется повышающий коэффициент 1,2 с учетом затрат на содержание и обслуживание мест общего пользования.

4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ ЦЕЛЕВЫМ НАЗНАЧЕНИЕМ

4.1. Свободное муниципальное имущество может быть сдано в аренду целевым назначением по постановлению администрации города Заволжья Городецкого муниципального района на основании решения конкурсной комиссии следующим образом:

- организациям и учреждениям, финансируемым из бюджетов различных уровней;
- государственным и муниципальным предприятиям;
- коммерческим и некоммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, деятельность которых направлена на решение социально значимых задач города.

Муниципальное имущество может быть также сдано в аренду целевым назначением по Постановлению администрации города Заволжья с учетом решения конкурсной комиссии в случае, если оно не эксплуатировалось на протяжении шести и более месяцев и (или) нуждается в проведении работ по его восстановлению, капитальному ремонту, реконструкции. Необходимость проведения указанных работ отражается в акте обследования с привлечением

необходимых специалистов до проведения отбора претендентов на заключение договора аренды.

4.2. Для получения муниципального имущества в аренду в администрацию города Заволжья направляются:

- заявление на аренду (в произвольной форме с обязательным указанием адреса имущества и площади);

- обоснование потребности в помещениях и обязательство заявителя по его использованию (при необходимости);

- копии учредительных документов (со всеми изменениями и дополнениями), нотариально заверенные либо заверенные регистрирующим органом;

- свидетельство о государственной регистрации юридического лица (копия);

- свидетельство о постановке заявителя на учет в налоговом органе (копия);

- баланс предприятия (копия) на последнюю отчетную дату, заверенный налоговой инспекцией (при необходимости);

- справка из налоговой инспекции о расчетах с бюджетами всех уровней (копии);

- заключение Госпожнадзора о возможности использования помещений под заявленные цели, а при необходимости - заключение СЭС;

- документ, подтверждающий полномочия лица на подписание договора аренды (при необходимости);

- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц.

Формы представляемых сведений и перечень дополнительных данных определяет администрация города Заволжья. Администрация проверяет комплектность представленных документов, проводит их предварительную экспертизу и регистрирует заявления.

4.3. Муниципальное имущество, срок аренды которого истекает, может быть предоставлено арендатору на новый срок по решению администрации города Заволжья в том случае, если арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору.

4.4. При смене организационно-правовой формы арендатора договор аренды может быть переоформлен по решению конкурсной комиссии.

5. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА ПО КОНКУРСУ (БЕЗ ПРАВА ВЫКУПА)

5.1. Порядок организации конкурса

5.1.1. Муниципальное имущество, не распределенное в соответствии с разделом 4 настоящего Положения, а также муниципальное имущество, срок договора аренды которого истек или истекает, сдается в аренду по итогам конкурсного рассмотрения комиссией администрации города Заволжья заявок претендентов на получение права аренды. Информационное

сообщение о проведении конкурса должно быть опубликовано в средствах массовой информации не менее чем за 30 дней до его проведения (ст. 448 ГК РФ).

5.1.2. Состав конкурсной комиссии формируется из состава работников администрации города Заволжья и утверждается распоряжением администрации города Заволжья.

5.1.3. Конкурсная комиссия (организатор конкурса) формирует условия конкурса, устанавливает обременения для победителя, определяет критерии, в соответствии с которыми определяется победитель конкурса. Этими критериями могут быть объем капитальных вложений в арендуемое имущество, наилучшие предложения по использованию арендуемого имущества, максимальная ставка арендной платы за 1 кв. м, максимальная сумма продажи права аренды, по которой претендент готов заключить договор аренды в случае признания его победителем конкурса, и другие.

5.1.4. Комиссия (организатор конкурса) назначает сроки приема заявок на конкурс, доводит до сведения претендентов (заявителей) на право аренды условия сдачи в аренду муниципального имущества, принимает пакет документов, указанных в п. 4.2 настоящего Положения, а также указанных в информационном сообщении. Предложения по выполнению условий конкурса предоставляются претендентами либо в день и час проведения конкурса в запечатанном виде на рассмотрение комиссии, либо в день и час подачи заявки (по усмотрению организатора конкурса). Информация о способе подачи предложения указывается в информационном сообщении. Вскрытие конвертов осуществляется в присутствии членов комиссии и участников конкурса в день и час проведения конкурса.

5.1.5. Одновременно с назначением сроков приема заявок администрация города Заволжья в письменной форме уведомляет каждого арендатора за один месяц до истечения срока договора аренды, если муниципальное имущество на момент проведения конкурса находится в аренде, о своих намерениях выставить арендуемое имущество на конкурс, а также об условиях конкурса. Арендатору предлагается подать заявку на участие в конкурсе. Если арендатор отказывается от участия в конкурсе, то договор аренды прекращает свое действие в установленном порядке.

5.1.6. Всем желающим принять участие в конкурсе предоставляется возможность ознакомиться с выставляемым на конкурс имуществом.

5.1.7. Для принятия участия в конкурсе претендент вносит на счет администрации задаток в сумме, равной двухмесячной арендной плате (без НДС) за имущество, или сумму в размере 20% от начальной суммы продажи права аренды (в конкурсах по продаже права аренды) и вместе с заявкой предоставляет заверенную банком копию платежного документа (или квитанцию об уплате наличными), подтверждающую внесение задатка. Заявка (в двух экземплярах) с прилагаемыми к ней документами регистрируется в журнале приема заявок с присвоением номера и указанием времени и даты подачи документов. Один экземпляр зарегистрированной заявки выдается заявителю. С этого момента он приобретает статус

претендента на участие в конкурсе. Прием заявок прекращается на следующий день после окончательной даты приема, опубликованной в информационном сообщении.

5.1.8. Претендент имеет право отозвать свою заявку до установленного срока заседания комиссии, сообщив об этом письменно.

5.1.9. Сведения о лицах, подавших заявку на получение права аренды, не подлежат оглашению до момента подведения итогов конкурса.

5.1.10. Порядок отбора субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих на территории города Заволжья и Городецкого района предпринимательскую деятельность для предоставления им нежилых помещений в здании МБУ «Заволжский бизнес-инкубатор» утверждается постановлением Администрации города Заволжья.

5.2. Порядок проведения конкурсного отбора претендентов на получение права аренды

5.2.1. Заявки на конкурс на получение права аренды рассматриваются комиссией в день проведения конкурса.

5.2.2. Комиссия рассматривает документы всех заявителей, претендующих на имущество, и принимает решение о возможности заключения договора аренды с претендентом, предложившим лучшие условия использования данного имущества.

5.2.3. Комиссия составляет протокол, в котором фиксируются все поступившие предложения.

5.2.4. Комиссия (организатор конкурса) направляет уведомления остальным заявителям, предложения которых были отклонены.

5.2.5. Участник, определенный комиссией в качестве победителя конкурса, в день проведения конкурса должен подписать итоговый протокол. Протокол подписывается победителем (или его уполномоченным представителем) и конкурсной комиссией в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Если победитель отказался подписать протокол либо письменно уведомил администрацию города Заволжья об отказе заключить договор аренды, а также при несоблюдении сроков заключения договора аренды (ст. 448 ГК РФ) претендентом на получение права аренды признается участник, предложение которого по критериям конкурса является вторым по отношению к предложению ранее определенного победителя (место фиксируется в протоколе конкурса). Задаток победителю конкурса, который отказался подписать итоговый протокол, либо отказался от заключения договора аренды, либо нарушил сроки заключения договора аренды, не возвращается и перечисляется в доход местного бюджета. Остальным участникам конкурса задаток возвращается в течение пяти рабочих дней со дня объявления результатов конкурса.

5.2.6. Конкурс считается несостоявшимся, если:

- до установленного срока предъявления заявок не поступило ни одной заявки;
- при наличии только одной заявки;
- все представленные заявки не содержат гарантий или документов, подтверждающих внесение денежного задатка, или не соответствуют формальным требованиям и по этой причине отклонены конкурсной комиссией.

В указанных случаях организатор конкурса вправе принять решение о проведении нового конкурса на тех же условиях либо на иных условиях, а также о передаче имущества в аренду целевым назначением.

5.2.7. Результаты заседания комиссии могут быть обжалованы заявителями на получение права аренды в установленном порядке в течение десяти дней со дня объявления результатов конкурса.

5.2.8. Претендент на участие в конкурсе, имеющий задолженность по арендной плате за пользование иным муниципальным имуществом, в том числе земельными участками на момент проведения конкурса, к участию в конкурсе не допускается.

5.3. Порядок заключения договора аренды муниципального имущества.

Заключение договора аренды муниципального имущества,
свободного на момент проведения конкурса.

5.3.1. Администрация города Заволжья выпускает постановление об утверждении итогового протокола конкурса и заключении договора аренды муниципального имущества с условиями, определенными по итогам конкурса.

5.3.2. В течение двадцати дней с момента подписания итогового протокола конкурса между администрацией города Заволжья и победителем конкурса заключается договор аренды муниципального имущества. Договор аренды муниципального имущества заключается в установленном администрацией города Заволжья порядке и по разработанной форме.

5.3.3. Задаток, внесенный победителем на счет администрации города Заволжья, направляется арендодателем на погашение арендной платы по договору аренды муниципального имущества. В случае письменного отказа победителя заключить договор аренды, а также при несоблюдении сроков заключения договора аренды задаток не возвращается.

5.4. Заключение договора аренды муниципального имущества, находящегося в аренде на момент проведения конкурса.

5.4.1. В случае если арендатор, у которого истекает срок действия договора аренды, признан решением комиссии победителем конкурса на получение права аренды, то на основании этого решения между

администрацией города Заволжья и победителем конкурса заключается договор аренды в порядке, предусмотренном подп. 5.3.1 - 5.3.3., 5.4.2. настоящего Положения.

5.4.2. В случае если арендатор, у которого истекает срок действия договора аренды муниципального имущества, участвовал в конкурсе, но не признан его победителем, он имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок на условиях, по которым договор мог быть заключен с победителем конкурса в результате проведенного конкурса (если он надлежащим образом выполнял условия договора аренды). Администрация города Заволжья в письменной форме (заказным письмом) уведомляет арендатора о решении комиссии по арендуемому им муниципальному имуществу и предлагает дать свое согласие (несогласие) на заключение договора аренды на новый срок. Срок ответа арендатора указывается в уведомлении.

5.4.3. Администрация города Заволжья принимает от арендатора в письменной форме заявление о намерении заключить договор целевой аренды на новый срок с измененными условиями, оговоренными в решении комиссии.

На основании заявления арендатора администрация города Заволжья готовит проект постановления о заключении договора аренды муниципального имущества с прежним арендатором на новый срок с измененными условиями в порядке, предусмотренном подп. 5.3.1 - 5.3.3., 5.4.2. настоящего Положения.

5.4.4. При отсутствии согласия арендатора администрация готовит решение о заключении договора аренды муниципального имущества с победителем конкурса.

5.4.5. В течение двадцати дней с момента подписания итогового протокола конкурса между администрацией города Заволжья и победителем заключается договор аренды имущества. Договор аренды заключается в установленном порядке и по форме разработанной администрацией города Заволжья.

5.4.6. Задаток, внесенный победителем на счет администрации города Заволжья, направляется арендодателем на погашение арендной платы по договору аренды. В случае письменного отказа победителя от заключения договора аренды, а также при несоблюдении сроков заключения договора задаток не возвращается.

5.4.7. По итогам конкурса на право аренды муниципального имущества договор купли-продажи не заключается. Сдача имущества в аренду не предусматривает права его выкупа.

5.5. Методика определения начальной суммы продажи права аренды муниципального имущества на конкурсе по продаже права аренды.

5.5.1. Решение о проведении конкурса по продаже права аренды муниципального имущества принимает администрация города Заволжья исходя из экономической привлекательности имущества.

5.5.2. Начальная сумма продажи права аренды устанавливается исходя из суммы годовой арендной платы за имущество (без НДС), с учетом корректирующих коэффициентов и планируемого вида деятельности - если вид деятельности определялся по условиям конкурса, в соответствии с решением Думы города Заволжья о ставках арендной платы на момент опубликования информационного сообщения о проведении конкурса по продаже права аренды в средствах массовой информации. При расчете начальная сумма продажи права аренды округляется до десятков тысяч в большую сторону.

5.5.3. В случае признания конкурса несостоявшимся либо в случае отсутствия заявок, администрация города Заволжья имеет право принять решение о снижении начальной суммы продажи права аренды начиная с 10% до 80% либо принять иное решение в соответствии с разделом 5 настоящего Положения.

6. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В СУБАРЕНДУ

6.1. В исключительных случаях с учетом необходимости, обоснованной технологическими особенностями, повышением уровня и качества оказываемых услуг, экономической целесообразностью и более эффективным использованием имущества, арендатор вправе с письменного согласия арендодателя в пределах срока действия договора аренды сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) при соблюдении следующих условий:

- срок субаренды не может превышать срока действия договора аренды;
- отсутствие у арендатора задолженности по арендной плате;
- общее количество сдаваемых в субаренду площадей не должно превышать 30% от общей площади арендуемого имущества;
- использование арендуемого имущества в соответствии с его назначением, определенным договором.

6.2. Для оформления субаренды имущества арендатор предоставляет арендодателю следующие документы:

- заявление (в произвольной форме) с просьбой о согласовании администрацией города Заволжья передачи части арендуемого имущества в субаренду с указанием его адреса, площади и цели использования;
- заявления потенциального субарендатора о предоставлении ему части арендуемого имущества с указанием размера площадей;
- копии учредительных документов потенциального субарендатора со всеми изменениями и дополнениями на день подачи заявления (для юридических лиц) либо копию свидетельства о государственной регистрации

(для индивидуальных предпринимателей), заверенные в установленном порядке;

- документ, подтверждающий отсутствие у потенциального субарендатора задолженности по уплате налогов и обязательных платежей в бюджет;

- заключение СЭС и Госпожнадзора (при необходимости).

При наличии вышеперечисленных документов арендатор предоставляет арендодателю на согласование договор субаренды в трех экземплярах в произвольной форме.

6.3. На площади, сданные арендатором в субаренду, понижающие коэффициенты и иные льготы по арендной плате не распространяются.

6.4. С целью исключения потерь городского бюджета от передачи имущества в субаренду в условия договора аренды дополнительным соглашением (либо уведомлением с расчетом) сторон вносятся изменения в части расчета арендных платежей в соответствии с количеством сдаваемых в субаренду площадей.

6.5. Администрация города Заволжья готовит дополнительное соглашение (либо уведомление с расчетом) о перерасчете арендной платы в части площадей, предоставленных в субаренду.

6.6. Ставка арендной платы за 1 кв. м части муниципального имущества, сданной в субаренду, определяется решением Думы города Заволжья.

6.7. Площади, переданные арендатором по договору совместной деятельности, рассматриваются арендодателем как площади, сданные в субаренду. На правоотношения по аренде площадей, переданных арендатором по договору совместной деятельности, распространяются требования п.п. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 настоящего Положения.

6.8. В случае, если муниципальное имущество предоставлено в аренду по конкурсу, ставка за субаренду берется по ставке арендной платы (предложенной победителем конкурса), если ставка арендной платы превышает ставку за субаренду, утвержденную решением Думы города Заволжья. В противном случае ставка субаренды регулируется решением Думы города Заволжья.

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

7.1. Арендодатель расторгает договор аренды в одностороннем порядке в следующих случаях:

- ликвидации организации-арендатора;
- предоставления арендатором занимаемых площадей в субаренду без согласования с арендодателем;
- заключения договоров простого товарищества (совместной деятельности) о передаче части арендуемого имущества по договору совместной деятельности, несогласованных с арендодателем;

- в связи с возникшей необходимостью у администрации города Заволжья в арендуемом имуществе, при условии предоставления арендатору другого имущества с его согласия;

- при нарушении арендатором условий договора аренды, после направления арендодателем письменного уведомления о расторжении договора аренды в одностороннем порядке;

- по заявлению арендатора;

- по решению суда;

- при невыполнении арендатором Типовых правил санитарного содержания территорий, организации уборки и обеспечения чистоты и порядка на территории Нижегородской области, утвержденных постановлением Правительства Нижегородской области от 12.12.2005 №309 (в соответствии с п. 16.3 указанных Правил);

- при уклонении арендатора от заключения договора на долевое участие в содержании домовладения (капитальный ремонт фасада, крыши, инженерных коммуникаций, благоустройство прилегающих территорий и др. затраты, связанные с содержанием здания и прилегающих территорий).