

Положение об аренде объектов территориальной громады г. Артемово

Положение об аренде объектов территориальной громады г. Артемово и о возмещении собственником встроенных нежилых помещений расходов балансодержателя на содержание дома и придомовой территории (далее - Положение) разработано с целью повышения эффективности использования имущества территориальной громады г. Артемово.

Положение регламентирует порядок передачи в аренду индивидуально определенного имущества (недвижимого или другого) собственности территориальной громады г. Артемово, регулирует имущественные отношения, которые возникают в процессе аренды объектов.

1. Предоставление в аренду недвижимого имущества

Недвижимое имущество передается в аренду по конкурсу или вне конкурса.

Вне конкурса могут передаваться объекты аренды:

- бюджетным учреждениям, музеям, предприятиям и общественным организациям в сфере культуры и искусств (в том числе национальным творческим союзам и членам под творческие мастерские), общественным организациям ветеранов, общественным организациям инвалидов, центрам профессиональной, социальной реабилитации инвалидов и центрам ранней социальной реабилитации детей-инвалидов, а также предприятиям и организациям общественных организаций инвалидов, которым определена целесообразность государственной помощи в соответствии со статьями 14-1, 14-2 Закона Украины «Об основах социальной защищенности инвалидов в Украине», Пенсионному фонду Украины и его органам, государственному издательству и предприятиям книгораспространения, а также арендаторам, для которых установлена арендная плата 1 грн./год.

Объектами конкурсного рассмотрения могут быть целостные имущественные комплексы предприятий коммунальной собственности города, их структурные подразделения (цеха, филиалы, участки); недвижимое имущество коммунальной собственности города (нежилые помещения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства) (в дальнейшем - объекты).

Проведение конкурса предусматривает выбор субъекта, который предложит наибольший размер арендной платы или лучшие условия использования объекта аренды. При равных предложенных условиях предпочтение предоставляется арендаторам, которые зарегистрированы как плательщики налогов в г. Артемово.

В конкурсе могут принимать участие субъекты, которые в соответствии с Законом Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» могут выступать арендаторами» (далее физические и юридические лица).

Условия конкурса: предлагаемый размер арендной платы, условия использования объекта аренды, создание новых рабочих мест и условий труда, обеспечение норм эксплуатации объекта, наилучшие инвестиционные обязательства по возобновлению эксплуатационного состояния объекта, обеспечение выполнения обязательств.

Информация о перечне объектов аренды, которые должны передаваться в аренду по конкурсу и условия конкурса публикуются в газете «Дзержинский шахтер» не позднее 20 календарных дней до проведения конкурса и должна содержать следующие сведения:

- условия конкурса;
- название объекта, его месторасположение;
- конечный срок принятия заявлений на участие в конкурсе на аренду;
- дата проведения конкурса.

Принятие заявлений на участие в конкурсе аренды объекта прекращается за два рабочих дня до начала проведения конкурса.

Передача объектов в аренду по конкурсу осуществляется при наличии не менее двух арендаторов. В случае поступления одного предложения, отвечающего условиям конкурса, с лицом, которое его подало, заключается договор аренды.

С момента опубликования информации балансодержатель предоставляет возможность юридическим и физическим лицам, которые подали заявления на участие в конкурсе, ознакомиться с объектами аренды, которые вынесены на конкурс.

Физические и юридические лица подают городскому голове заявление на аренду, субаренду, продолжение срока действия, изменение условий договора аренды, на участие в конкурсе на право аренды объекта территориальной громады г. Артемово.

Предложения относительно использования объекта для участия в конкурсе должны включать:

- предлагаемый размер арендной платы;
- перечень работ по выполнению условий конкурса, которые обязывается выполнить участник конкурса, их стоимость;
- обязательства относительно содержания, благоустройства прилегающей территории, заключения договоров на оплату коммунальных услуг, платы за пользование землей, других платежей,
- дополнительные обязательства (предложения) относительно использования объекта.

Городской голова с соответствующим поручением направляет документы на рассмотрение комиссии по проведению конкурса аренды объектов, находящихся в собственности территориальной громады г. Артемово (далее комиссия).

По письменному требованию председателя комиссии балансодержатель объекта аренды предоставляет проект договора и расчет арендной платы за первый месяц аренды за подписью руководителя и главного бухгалтера, технический паспорт.

После регистрации заявления заявитель приобретает статус участника конкурса.

Комиссия имеет право при наличии объективных обстоятельств снять с конкурса тот или иной объект к моменту начала проведения конкурса.

Участник, который предложил наибольшую арендную плату, лучшие условия использования объекта аренды, определяется победителем конкурса.

Заседание конкурсной комиссии является закрытым, кроме заседания, во время которого проводится конкурс с использованием открытости предложения арендной платы по принципу аукциона. Решения о выборе победителя конкурса принимаются 2/3 голосов присутствующих членов комиссии. Председатель комиссии имеет решающий голос, если при принятии решения об определении победителя конкурса голоса членов комиссии разделились поровну.

Заседание конкурсной комиссии оформляется протоколом. Результаты конкурса утверждаются решением городского совета. Информация о принятом решении направляется Арендодателю и участникам конкурса.

До заключения договора аренды Арендатор обязан предоставить копию платежного документа об оплате объявления о проведении конкурса, согласно платежному документу редакции «Дзержинский шахтер».

2. Аренда целостных имущественных комплексов, структурных подразделений коммунальных предприятий

Предоставление в аренду целостных имущественных комплексов, структурных подразделений коммунальных предприятий осуществляется в порядке, предусмотренном этим Положением с учетом особенностей, предусмотренных для аренды целостных имущественных комплексов и структурных подразделений коммунальных предприятий Хозяйственным кодексом Украины и Законом Украины “Об аренде государственного и коммунального имущества”.

3. Субаренда

Арендатор по согласованию с Арендодателем имеет право передать объект аренды (его часть) в субаренду с целью осуществления деятельности, указанной в договоре аренды Арендатора, при этом плата за субаренду не может превышать плату за аренду. Передача объекта аренды (его части) в субаренду с целью осуществления деятельности, отличной от деятельности Арендатора может быть осуществлена по согласованию с исполкомом городского совета. Срок предоставления имущества в субаренду не может превышать срок действия договора аренды.

4. Расчет арендной платы

В арендную плату не включаются расходы на содержание арендованного имущества, коммунальные платежи, арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщику земельного налога), другие расходы, связанные с подготовкой и заключением договора аренды. Арендная плата рассчитывается в такой последовательности: определяется размер годовой арендной платы, устанавливается размер платы за первый месяц аренды на основе годовой арендной платы с учетом размера арендной платы за первый месяц аренды, рассчитывается размер арендной платы за последующие месяцы аренды. Если срок аренды меньше или больше одних суток или одного месяца, то на основе размера месячной арендной платы рассчитывается суточная, а в случае необходимости - на основе размера суточной арендной платы рассчитывается почасовая арендная плата.

Размер годовой арендной платы за целостные имущественные комплексы коммунальных предприятий определяется по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Вз} \times \text{Сц},$$

где Апл - размер годовой арендной платы, грн.

Вз – остаточная (по балансу, форма №1) стоимость арендованных основных средств на время оценки объекта аренды, грн.;

Сц - арендная ставка за использование целостных имущественных комплексов предприятий.

Размер арендной платы в случае аренды индивидуально определенного имущества (кроме недвижимого) устанавливается:

- для транспортных средств – не менее себестоимости выполняемых работ транспортных средств с учетом рентабельности, которая составляет не менее 10%.

- для другого имущества – не менее 5% от первоначальной балансовой стоимости арендованного имущества в год.

В случае аренды недвижимого имущества (кроме арендаторов для которых установленная арендная плата -1 грн./год) размер годовой арендной платы определяется по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Вп} * \text{С} * (\text{К}_1 + \text{К}_2),$$

где Вп - первоначальная балансовая стоимость или стоимость помещения, утвержденная решением исполкома городского совета на основании экспертной оценки, грн.;

С - арендная ставка.

K_1 - зональный коэффициент (кроме подвалов)-1, для подвальных помещений независимо от расположения (кроме тех, для которых применяется арендная ставка 20%) – В случае применения экспертной оценки коэффициент в формулу не включать.

K_2 - обеспеченность инженерными сетями 1,0 (при наличии водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения). При отсутствии водоснабжения вычитается 0,1; канализации – 0,1; отопления – 0,1; электроснабжения –0,1. В случае применения экспертной оценки коэффициент в формулу не включать.

Экспертная оценка стоимости объекта аренды должна учитывать зональный коэффициент, обеспеченность инженерными сетями.

Если арендованное нежилое помещение является частью здания (сооружения), то оценка стоимости этого помещения проводится непосредственно или опосредованно с учетом стоимости здания (сооружения) в целом по формуле:

$$V_{п} = V_{з} : P_{з} * P_{п},$$

где $V_{п}$ - стоимость арендованного помещения, которое является частью здания (сооружения) или определенная экспертным путем, грн.;

$V_{з}$ - стоимость здания (сооружения) в целом (без стоимости подвальных помещений, если они не эксплуатируются арендатором), грн.;

$P_{п}$ - площадь арендованного помещения, м²;

$P_{з}$ - площадь здания (сооружения) в целом (без площади подвальных помещений, если они не эксплуатируются арендатором), кв.м.

Размер годовой арендной платы за аренду недвижимого имущества (в т.ч. целостных имущественных комплексов) составляет 1 грн./год при использовании объекта аренды с целью организации работы:

- бюджетных организаций, которые содержатся за счет средств местного бюджета.

Расходы на содержание недвижимого имущества, сданного в аренду одновременно нескольким предприятиям, организациям, и придомовой территории, распределяются между ними в зависимости от наличия, количества, мощности, времени работы электроприборов, систем тепло- и водоснабжения, канализации по специальным счетам, а в неделимой части - пропорционально размера занимаемой предприятиями, организациями общей площади.

Размер месячной арендной оплаты за первый месяц после заключения договора аренды или пересмотра размера арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.мес.} = \frac{\text{Апл}}{12} * I_{т.г.} * I_{м.},$$

Апл. - годовая арендная плата, грн.;

$I_{т.г.}$ - индекс инфляции за период с начала текущего года (с даты проведения независимой оценки) к дате заключения договора аренды или пересмотра размера арендной платы;

$I_{м.}$ - индекс инфляции за первый месяц аренды.

Размер арендной платы за каждый следующий месяц определяется путем корректировки размера месячной арендной оплаты за предыдущий месяц на индекс инфляции за текущий месяц. Сроки внесения арендной платы определяются в договоре.

В случае определения арендатора на конкурсной основе арендная плата, рассчитанная по данному решению, применяется как стартовая, а ее размер может быть увеличен по результатам конкурса.

Заказчиком независимой оценки объекта аренды могут быть исполнительный орган городского совета, балансодержатель или Арендатор, а также тот, кто заказывает оценку имущества по поручению указанных лиц. Кроме заказчика независимой оценкой стороной

договора может выступать лицо-плательщик, если оплату услуг субъекта оценочной деятельности осуществляет другое лицо, а не заказчик.

Стороны (заказчик, плательщик) имеют право свободного выбора - субъекта ведения хозяйства при условии выполнения требований, установленных действующим законодательством. Сторонам рекомендуется заключать договора на проведение оценки имущества с субъектами оценочной деятельности, которые признаны победителями конкурса по оценке объектов приватизации собственности территориальной громады г. Артемово.

Арендаторы и Собственники подвальных помещений, а также бюджетные учреждения, которые финансируются за счет государственного и областного бюджета могут заключать договора с учетом возмещения эксплуатационных расходов.

При отсутствии договорных отношений в части возмещения эксплуатационных расходов все обязательства по капитальному и текущему ремонту объекта аренды возлагаются на Арендатора.

5. Плата за землю

В случае отсутствия договора аренды на землю, Арендаторы и Собственники нежилых встроенных помещений (кроме освобожденных от земельного налога в соответствии с действующим законодательством) компенсируют Арендодателю часть налога на землю пропорционально площади занимаемого помещения к общему объему земельного налога с учетом целевого использования помещения.

6. Заключительные положения.

Реконструкция и ремонт Арендуемого объекта градостроительства производится в соответствии с требованиями Закона Украины «О планировании и застройке территорий».

Арендная плата за использование объектов территориальной громады г. Артемово, направляется в местный бюджет на код бюджетной классификации 22080400 «Плата за аренду имущественных комплексов и прочего имущества, которое находится в коммунальной собственности города областного значения» и 25010300 «Плата за аренду имущества бюджетных учреждений».

Эксплуатационные расходы, а также плата за индивидуально определенное имущество (кроме недвижимого) в полном объеме направляются балансодержателю.

Суммы арендной платы, излишне перечисленные арендатором, зачисляются в счет последующих платежей или возвращаются плательщику в 5-тидневный срок со дня получения его письменного заявления.

Продление срока действия договора аренды осуществляется только при отсутствии задолженности Арендатора по пролонгируемому договору или другим договорам аренды объектов территориальной громады г. Артемово (кроме договоров, заключенных на срок менее месяца).

Договора аренды подлежат регистрации в Артемовском городском совете.

Контроль за своевременностью осуществления платежей, выполнением Арендатором своих обязательств по договору, прием, передача объекта аренды при прекращении действия договора, а также начислением штрафных санкций за невыполнение или неподобающее выполнение условий договора возлагается на Арендодателя.