



ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЕНАКИЕВО
РАСПОРЯЖЕНИЕ

ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ

от 10.06.2015 № 177

г. Енакиево

Об утверждении Временного Положения об аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево и Временной Методики расчета и порядка использования платы за аренду имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево

Руководствуясь Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 02.06.2014 № 9-1 «О применении Законов на территории ДНР в переходный период», Постановлением Совета Министров ДНР от 10.01.2015 № 1-1 «О внесении изменений в Постановление Совета Министров Донецкой Народной Республики» «О применении Законов на территории ДНР в переходный период № 9-1 от 02.06.2014 года», распоряжением Главы Донецкой Народной Республики от 05.05.2015 № 61 «О коммунальной (муниципальной) собственности в Донецкой Народной Республике», на основании подпункта 3.2.2. пункта 3.2. раздела 3 Положения об администрации города Енакиево, утвержденного распоряжением главы администрации города Енакиево от 23.01.2015 № 10, подпунктов 3.4.8., 3.4.9., 3.4.10. пункта 3.4. раздела 3 Положения об управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево, утвержденного распоряжением главы администрации города Енакиево от 01.04.2015 № 62, с целью эффективного использования имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево

РАСПОРЯЖАЮСЬ:

1. Утвердить Временное Положение об аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево (прилагается).

2. Утвердить Временную Методику расчета и порядок использования платы за аренду имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево (прилагается).

3. Управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево обеспечить перезаключение действующих договоров аренды и заключение новых договоров аренды, согласно утвержденным Временному Положению об аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево и Временной Методике расчета и порядку использования платы за аренду имущества муниципальной/коммунальной собственности общины города Енакиево.

4. Распоряжение вступает в силу с момента его регистрации.

5. Контроль за выполнением данного распоряжения возложить на заместителя главы администрации города Енакиево.

Глава администрации
города Енакиево

**Временное Положение
об аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности
муниципальной общины города Енакиево**

1. Общие положения

Временное Положение об аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево (далее - Положение) регламентирует порядок передачи в аренду целостных имущественных комплексов, нежилых помещений, иного недвижимого имущества, отдельного индивидуально определенного имущества, являющихся объектами муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево.

Временное Положение об аренде муниципального/коммунального имущества муниципальной общины города Енакиево разработано в соответствии с Конституцией Донецкой Народной Республики, другими действующими законодательными актами Донецкой Народной Республики, распоряжениями главы администрации города Енакиево и с целью усовершенствования процесса передачи в аренду муниципального/коммунального имущества и обеспечения поступления средств от аренды. Временный порядок действует в переходный период.

В данном Порядке слова «муниципальный» и «коммунальный» и образовавшиеся на их основе слова и словосочетания применяются в одном значении.

Термины и определения

В этом Положении термины употребляются в таком значении:

Имущество - объекты муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево.

Аренда - основанное на договоре срочное платное пользование имуществом, которое необходимо арендатору для осуществления предпринимательской и другой деятельности.

Собственник – муниципальная община города Енакиево в лице администрации города Енакиево.

Арендодатель - управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево.

Балансодержатель - коммунальные предприятия, бюджетные учреждения и организации, на балансе которых находится объект аренды.

Арендатор - субъект хозяйственной деятельности, с которым заключен договор аренды на муниципальное/коммунальное имущество в соответствии с Временным Положением об аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево.

Договор аренды - письменное соглашение, по которому Арендодатель передает или обязуется передать Арендатору имущество в срочное платное пользование. Типовая форма договора аренды устанавливается согласно приложениям 8, 9 к настоящему Временному Положению.

Неотъемлемые улучшения - осуществленные арендатором мероприятия, направленные на улучшение физического (технического) состояния арендованного имущества и (или) его потребительских свойств, отделение которых приведет к уменьшению его рыночной стоимости.

2. Объекты аренды

2.1. Объектами аренды по настоящему Временному Положению являются:

2.1.1 целостные имущественные комплексы коммунальных предприятий, их структурных подразделений;

2.1.2 недвижимое имущество (здания, сооружения, нежилые помещения) и другое отдельное индивидуально определенное имущество (инвентарный объект или группа инвентарных объектов).

2.2. Не могут быть объектами аренды:

2.2.1 имущество, которое обеспечивает целостность объединенной энергетической системы Донецкой Народной Республики и диспетчерское управление;

2.2.2 имущество предприятий правительственной, фельдъегерской и специальной связи;

2.2.3 имущество предприятий, осуществляющих деятельность в сфере метрологии, сертификации и стандартизации;

2.2.4 защитные сооружения гражданской обороны;

2.2.5 учреждения исполнения наказаний и следственные изоляторы;

2.2.6 полигоны, строения, сооружения, оборудование для захоронения твердых промышленных и бытовых отходов, скотомогильники;

2.2.7 автомобильные дороги, кроме тех, которые принадлежат предприятиям до первого разветвления их за пределами территории этих предприятий;

2.2.8 гидрографические сооружения, защитные гидросооружения (плотины, дамбы, валы, молы, насыпи) и системы сигнализации, энергоснабжения и водоотведения, железнодорожные пути;

2.2.9 водохранилища и водохозяйственные каналы комплексного назначения, межхозяйственные мелиоративные системы, гидротехнические защитные сооружения;

2.2.10 магистральные и межгосударственные электрические сети (линии электропередачи);

2.2.11 магистральный трубопроводный транспорт, обслуживающий потребности государства в целом;

2.2.12 магистральные нефте-, газо-, аммиакопроводы и подземные нефтехранилища;

2.2.13 отдельное индивидуально определенное имущество из состава целостного имущественного комплекса предприятия, его структурного подразделения.

3. Арендодатель

3.1. Арендодателем по этому Временному Положению является управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево относительно целостных имущественных комплексов коммунальных предприятий, их структурных подразделений, недвижимого имущества (здания, сооружения, нежилые помещения) и другого отдельного индивидуально определенного имущества.

4. Арендаторы

4.1. Арендаторами имущества муниципальной общины города Енакиево (далее - Имущество) могут быть хозяйственные общества, созданные членами трудового коллектива коммунального предприятия, его структурного подразделения, юридические лица,

физические лица, физические лица-предприниматели, физические и юридические лица иностранных государств, международные организации и лица без гражданства.

4.2. Физические лица, желающие заключить договор аренды коммунального имущества с целью использования его для предпринимательской деятельности, до заключения договора аренды обязаны зарегистрироваться как субъект предпринимательской деятельности на территории ДНР. Особенности аренды имущества для осуществления предпринимательской и иной деятельности гражданами и юридическими лицами иностранных государств и лицами без гражданства определяются действующим законодательством.

4.3. Физическое лицо, желающее заключить договор аренды муниципального/коммунального имущества с целью использования его не для предпринимательской деятельности, а для личных целей (кладовая, и т.д.) до заключения договора не обязано регистрироваться как субъект предпринимательской деятельности.

5. Инициатива относительно аренды имущества

5.1. Инициатива относительно аренды имущества может исходить:

5.1.1. от физических и юридических лиц, физических лиц-предпринимателей, которые могут быть Арендаторами в соответствии с п. 4.1.;

5.1.2. от Арендодателя, по согласованию с главой администрации города Енакиево.

5.2. При наличии инициативы относительно аренды целостных имущественных комплексов коммунальных предприятий, их структурных подразделений взаимоотношения с трудовым коллективом регулируются положениями соответствующего законодательства.

5.3. Информация о перечне объектов, которые могут быть переданы в аренду является открытой и предоставляется Арендодателем по письменному запросу любого заинтересованного лица бесплатно.

5.4. Арендодатель обеспечивает ежеквартальную публикацию перечня свободных площадей объектов муниципального/коммунального имущества, которые могут быть переданы в аренду, через местные средства массовой информации, а также на официальном веб-сайте администрации города Енакиево.

6. Перезаключение действующих договоров аренды

6.1. Арендатор муниципального/коммунального имущества муниципальной общины города Енакиево, арендовавший такое имущество до вступления в силу настоящего Положения, и желающий продолжать свою хозяйственную деятельность на территории Донецкой Народной Республики, имеет первоочередное право на перезаключение договора аренды арендуемого им имущества.

6.2. Основанием для перезаключения договора аренды является соответствующее распоряжение главы администрации города Енакиево.

6.3. Для перезаключения договора аренды Арендатор предоставляет Арендодателю копию свидетельства о регистрации субъекта хозяйственной деятельности на территории Донецкой Народной Республики.

6.4. Договоры аренды муниципального имущества города Енакиево заключаемые в соответствии с данным разделом Положения, заключаются сроком на 2 года 11 месяцев. При заключении договора, существенные условия договора являются обязательными для исполнения.

7. Порядок заключения договора аренды

7.1. Физические и юридические лица всех форм собственности, которые желают заключить договор аренды муниципального/коммунального имущества, подают заявление в

установленной форме согласно приложению 1 настоящего Положения, а также другие документы, определенные приложением 2 настоящего Положения, на имя главы администрации города Енакиево.

В заявлении указывается наименование заявителя (наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество физического лица), идентификационный код для юридических лиц/регистрационный номер учетной карточки плательщика налогов для физических лиц (кроме тех, которые через свои религиозные убеждения отказываются от принятия регистрационного номера учетной карточки плательщика налогов и официально уведомили об этом соответствующий орган государственной налоговой службы и имеют отметку в паспорте), местонахождение юридического лица или место жительства физического лица, контактный телефон, определяется имущество, которое лицо желает получить в аренду, а также цель его использования и предполагаемый срок аренды.

Перечень других документов, которые могут прилагаться к заявлению, устанавливается Арендодателем на основании изменений действующего законодательства.

7.2. В случае поступления одного заявления об аренде определенного объекта (целостного имущественного комплекса, здания, сооружения, группы помещений), а другого - об аренде части этого объекта, Арендодатель рассматривает заявление о передаче в аренду всего объекта, о чем сообщает другому заявителю.

7.3. После получения заявления и документов на аренду недвижимого имущества от главы администрации, Арендодатель при условии отсутствия запрета на передачу имущества в аренду в пятидневный срок после даты регистрации заявления направляет копии материалов Балансодержателю данного муниципального/коммунального имущества. В течение пятнадцати дней Балансодержатель предоставляет заключение об условиях договора аренды или об отказе в заключении договора аренды, Арендодателю.

7.4. Если Арендодатель в установленный срок с учетом времени почтового обращения не получил выводов, заключение договора аренды с этим Балансодержателем считается согласованным.

7.5. Арендодатель в течение пяти рабочих дней после окончания срока получения заключения от Балансодержателя с учетом времени почтового обращения, а в случаях, когда рассмотрение заявления об аренде имущества не требует получения выводов (относительно аренды отдельного индивидуально определенного имущества, кроме недвижимого), в течение пятнадцати рабочих дней после даты регистрации заявления размещает в местных печатных средствах массовой информации и на официальном веб-сайте администрации города Енакиево объявление о намерении передать имущество в аренду или при наличии оснований, отказывает в заключении договора аренды и уведомляет об этом заявителя.

7.6. В течение 10 рабочих дней после размещения объявления Арендодатель принимает заявления на имя главы администрации г. Енакиево о намерении взять в аренду соответствующее имущество.

7.7. После окончания срока приема заявлений и изучения спроса на объект аренды, в течение трех рабочих дней постоянная действующая комиссия по аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности города Енакиево рассматривает материалы по аренде муниципального/коммунального имущества, ходатайствует перед главой администрации г. Енакиево относительно возможности передачи имущества в аренду, или обоснованно отказывает в предоставлении в аренду, согласно действующему законодательству.

В случае, если подано только одно заявление, конкурс на право аренды не проводится и договор аренды заключается с заявителем согласно распоряжению главы администрации города Енакиево. В случае поступления двух и более заявлений Арендодатель объявляет конкурс на право аренды.

7.8. Арендодатель выдает Арендатору проект договора аренды в 3-х экземплярах для дальнейшего подписания соответствующими сторонами или отказ в заключении договора аренды на соответствующее имущество.

7.9. Особенности рассмотрения обращений и принятия решений о передаче имущества в аренду без проведения конкурса установлены разделом 12 настоящего Положения.

7.10. Арендодатель отказывается в заключении договора аренды в случае, если:

7.10.1 издано распоряжение о начале приватизации или предприватизационной подготовке этих объектов;

7.10.2 объект включен в перечень предприятий, нуждающихся в привлечении иностранных инвестиций, согласно действующему законодательству.

7.10.3 администрация города Енакиево приняла решение о заключении договора аренды недвижимого имущества с бюджетным учреждением;

7.10.4 арендованное имущество необходимо для собственных потребностей муниципальной общины города Енакиево;

7.10.5 Балансодержатель не дает согласия на заключение договора аренды;

7.10.6 есть другие основания, предусмотренные действующим законодательством.

7.11. В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении или изменении условий договора аренды в течение одного месяца после окончания срока действия договора, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

7.12. Передача в безвозмездное пользование (займ) осуществляется распоряжением главы администрации города Енакиево на основании письма организации, предприятия, учреждения и соответствующего ходатайства управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево или профильного Министерства ДНР. Срок безвозмездного пользования (займа) может быть определен следующим образом: минимальный – 1 год, максимальный – 2 года 11 месяцев.

8. Постоянно действующая комиссия по аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности города Енакиево

8.1. Комиссия создается распоряжением главы администрации города Енакиево в количестве не менее 5 человек. В состав постоянно действующей комиссии по аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности города Енакиево (далее постоянная комиссия) обязательно входят представители администрации города Енакиево, специалисты управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево, а также, в случае необходимости, представители балансодержателя объекта аренды. Постоянная комиссия в случае необходимости имеет право привлекать к своей работе и других соответствующих специалистов (с согласия их руководителей).

8.2. Состав постоянной комиссии утверждается распоряжением главы администрации города Енакиево.

8.3. Основными задачами и функциями постоянной комиссии является:

8.3.1 рассмотрение заявлений физических и юридических лиц всех форм собственности, которые желают заключить договор аренды муниципального/коммунального имущества;

8.3.2 рассмотрение заявлений физических и юридических лиц всех форм собственности, желающих расторгнуть договор аренды муниципального/коммунального имущества;

8.3.3 рассмотрение заявлений физических и юридических лиц всех форм собственности, желающих внести изменения в условия договора аренды муниципального/коммунального имущества;

8.3.4 рассмотрение заявлений физических и юридических лиц всех форм собственности, желающих заключить договор субаренды муниципального/коммунального имущества;

8.3.5. подготовка на рассмотрение постоянной комиссии предложений по аренде муниципального/коммунального имущества;

8.3.6. составление протоколов заседаний комиссии и подготовка проектов распоряжений главы администрации города Енакиево.

8.4. Постоянная комиссия начинает работу с момента подписания соответствующего распоряжения о ее создании.

8.5. Руководит деятельностью постоянной комиссии и организывает ее работу председатель, который назначается главой администрации города Енакиево, из числа представителей администрации города Енакиево. Председатель комиссии, в пределах своих полномочий, созывает заседания постоянной комиссии, председательствует на заседаниях и организывает подготовку материалов для рассмотрения постоянной комиссии. Результаты заседания комиссии оформляются в виде протокола, который подписывается председателем и членами комиссии.

8.6. Из числа представителей Арендодателя назначается заместитель председателя постоянной комиссии, который исполняет обязанности председателя постоянной комиссии в случае его отсутствия.

8.7. Заседание постоянной комиссии считается правомочным при участии в нем не менее двух третей от состава постоянной комиссии.

9. Оценка объекта оценки

9.1. Оценка объекта оценки осуществляется в соответствии с Временным Положением об оценочной деятельности в Донецкой Народной Республике утвержденным Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 12.03.2015 № 3-19.

9.2. Оценка объекта оценки предшествует заключению договора аренды. В случае, если на момент продления действия договора аренды последняя оценка объекта аренды была сделана более чем три года назад, для продления (перезаключения) договора аренды Арендатор проводит повторную оценку объекта оценки.

9.3. Оценка объекта оценки или акт стандартизированной оценки имущества используются для расчета размера арендной платы (начальной арендной платы) и для указания стоимости объекта аренды в договоре. Отчет об оценке объекта оценки или акт стандартизированной оценки имущества действительны в течение шести месяцев.

9.4. В случаях передачи в аренду недвижимого или другого отдельного индивидуально определенного имущества предприятиям, учреждениям и организациям, которые согласно Методике расчета арендной платы за имущество муниципальной общины города Енакиево, которое передается в аренду (далее - Методика) оплачивают арендную плату в размере 2 росс. руб., для отражения в договоре аренды стоимости объекта аренды, проводится стандартизированная оценка указанного имущества.

Стандартизированную оценку осуществляет Балансодержатель.

По результатам стандартизированной оценки, на основании данных бухгалтерского учета с учетом всех предусмотренных законодательством переоценок, дооценок и ведомостей расчета стоимости недвижимого или другого отдельного индивидуально определенного имущества, передаваемого в аренду, составляется акт стандартизированной оценки (приложение 3 к настоящему Положению), который подписывается руководителем предприятия Балансодержателя и скрепляется печатью.

10. Арендная плата и другие платежи

10.1. Арендная плата устанавливается в денежной форме. Сроки внесения арендной платы и ее размер определяются в договоре. Начало начисления арендной платы и других платежей, связанных с арендой имущества, начинается с даты подписания акта приема-передачи объекта аренды, который подписывается Арендатором, Балансодержателем и

утверждается Арендодателем. После прекращения договора аренды начисление арендной платы прекращается с даты подписания акта приема-передачи объекта аренды от Арендатора к Балансодержателю, который утверждает Арендодатель.

10.2. Размер арендной платы определяется:

10.2.1. в случае передачи в аренду имущества на конкурсной основе в соответствии с конкурсным предложением Арендатора - победителя конкурса;

10.2.2. в других случаях в соответствии с Методикой.

10.3. Балансодержатели являются получателями арендной платы.

10.4. Арендатор за пользование объектом аренды оплачивает арендную плату и другие платежи, указанные в п. 10.5 настоящего Положения, независимо от результатов своей хозяйственной деятельности.

10.5. Кроме арендной платы Арендатор оплачивает:

10.5.1. налоги и сборы в размерах и порядке, определенных действующим законодательством;

10.5.2. компенсацию расходов предприятий за пользование земельным участком, на котором расположен объект аренды, которые определяются в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

10.5.3. расходы, связанные с содержанием арендованного Имущества. В течение одного месяца с момента заключения договора аренды, Арендатору необходимо заключить договоры с Балансодержателем на возмещение услуг по содержанию домов и сооружений и придомовой территории, а также с соответствующими предприятиями на оказание коммунальных услуг Арендатору;

10.5.4. услуги страховщика.

10.6. Размер арендной платы может быть изменен:

10.6.1. по согласованию сторон;

10.6.2. в случае существенного изменения состояния или целевого назначения объекта аренды;

10.6.3. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.7. Балансодержатель контролирует своевременность поступления арендной платы. В случае возникновения задолженности по арендной плате или другим платежам, Балансодержатель принимает меры по погашению Арендатором задолженности, в том числе проводит соответствующую претензионно-исковую работу.

10.8. В случае освобождения Арендатором объекта аренды без письменного предупреждения, а также без составления акта о приеме-передаче объекта аренды в надлежащем состоянии, Арендатор несет материальную ответственность за нанесенные в связи с этим убытки в полном размере и выплачивает Арендодателю арендную плату за весь период пользования.

10.9. Балансодержатели до 30 числа месяца, отчитываются Арендодателю о состоянии оплаты за аренду, а также о принятых мерах по погашению Арендатором задолженности по арендной плате.

11. Порядок передачи имущества в аренду на конкурсной основе

11.1. Передача имущества осуществляется на конкурсных началах, кроме случаев, предусмотренных разделом 12 настоящего Положения и абз. 2 п. 7.7.

11.2. Конкурс проводится в соответствии с Порядком проведения конкурса на право аренды имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево (приложение 4 к настоящему Положению).

12. Порядок передачи в аренду имущества без проведения конкурса

12.1. Для рассмотрения вопроса о предоставлении имущества в аренду без проведения конкурса бюджетные учреждения и организации, музеи, предприятия или общественные организации в сфере культуры и искусств, религиозные организации для проведения религиозных обрядов и церемоний, общественные организации ветеранов и инвалидов, реабилитационные учреждения для инвалидов и детей-инвалидов, государственные и коммунальные специализированные предприятия, учреждения и организации социального обслуживания, которые предоставляют социальные услуги и общественные организации, которые обеспечивают деятельность общественных приемных депутатов администрации города Енакиево, подают главе администрации города Енакиево документы согласно приложения 5 к настоящему Временному Положению, после рассмотрения заявления главой администрации города Енакиево, оно поступает для исполнения Арендодателю.

12.2. После получения документов на аренду соответствующего муниципального/коммунального имущества, Арендодатель в течение 15 дней обрабатывает полученные документы, готовит и подает на рассмотрение постоянной комиссии предложения по аренде имущества.

12.3. Постоянная комиссия на своем заседании рассматривает представленные предложения и выносит рекомендации о возможности передачи имущества в аренду, или обоснованно отказывает в предоставлении в аренду согласно действующему законодательству.

12.4. По результатам заседания постоянной комиссии Арендодатель готовит соответствующий проект распоряжения главы администрации города Енакиево.

12.5. После вступления в силу распоряжения главы администрации города Енакиево Арендодатель выдает проект договора аренды в 3-х экземплярах для дальнейшего подписания соответствующими сторонами или отказ в заключении договора аренды на соответствующее имущество.

13. Заключение договора аренды

13.1. Арендодатель после подписания распоряжения главы администрации о передаче имущества в аренду готовит в трех экземплярах проект договора аренды, в соответствии с типовым договором аренды муниципального/коммунального имущества, которое принадлежит муниципальной общине города Енакиево (приложения 8, 9 к настоящему Положению) с учетом дополнительных условий, определенных в протоколе комиссии.

13.2. Арендатор в течение трех рабочих дней, а в случае необходимости, с учетом почтового оборота, с даты получения от Арендодателя экземпляров договора аренды, подписывает их и передает Балансодержателю соответствующего имущества.

13.3. Балансодержатель в течение трех рабочих дней с даты получения экземпляров договора аренды от Арендатора подписывает их и передает Арендодателю на подписание.

13.4. Арендодатель в течение трех рабочих дней с даты получения экземпляров договора аренды от Балансодержателя подписывает их.

13.4. Подписанный всеми сторонами договор аренды регистрируется в управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево.

13.5. Датой заключения договора аренды является дата его регистрации в управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево.

13.6. В случае не предоставления Арендатором договора аренды на регистрацию в сроки указанные в п. 13.2., Арендодатель готовит проект распоряжения о его отмене, как неисполненного.

13.7. Арендодатель, обязан зарегистрировать договор аренды в Объединенной Республиканской налоговой инспекции города Енакиево не позднее пятого рабочего дня с даты заключения договора.

13.8. В случаях, предусмотренных законодательством, договор аренды подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Расходы за нотариальное удостоверение и государственную регистрацию договора возлагаются на Арендатора.

13.9. Срок договора аренды определяется по согласованию сторон и не должен противоречить действующему законодательству.

14. Страхование объекта аренды

14.1. Арендованное имущество на период срока действия договора аренды страхуется Арендатором в пользу Балансодержателя в течение 30 дней после заключения договора аренды.

14.2. Копия договора страхования обязательно предоставляется Балансодержателю и Арендодателю.

14.3. Оплата услуг страховщика осуществляется за счет Арендатора (страхователя).

15. Передача имущества в субаренду

15.1. Разрешение на передачу объекта аренды в субаренду предоставляется главой администрации города Енакиево на основании соответствующего распоряжения.

15.2. Не допускается передача в субаренду целостных имущественных комплексов и объектов, которые переданы Арендаторам, указанным в разделе 12.1 данного Положения, кроме бюджетных учреждений.

15.3. Срок действия договора субаренды не должен превышать срок действия договора аренды.

15.4. С целью заключения договора субаренды потенциальный субарендатор обращается к главе администрации города Енакиево с заявлением и документами согласно приложению 6 к настоящему Положению. После рассмотрения заявления главой администрации города Енакиево оно поступает для исполнения Арендодателю.

15.5. После получения документов на субаренду соответствующего муниципального/коммунального имущества Арендодатель в течение 15 дней обрабатывает полученные документы и готовит на рассмотрение постоянной комиссии предложения о предоставлении разрешения Арендатору передать в субаренду арендованное имущество.

15.6. Постоянная комиссия на своем заседании рассматривает представленные предложения и выносит рекомендации о возможности передать Арендатору в субаренду арендованное имущество, либо обоснованно отказывает Арендатору в передаче в субаренду арендованного им имущества, согласно действующему законодательству.

15.7. Разрешение на передачу объекта аренды в субаренду предоставляется главой администрации города Енакиево в виде соответствующего распоряжения, на основании протокола постоянной комиссии.

15.8. Арендодатель выдает Арендатору распоряжение главы администрации города Енакиево или отказ в предоставлении разрешения на передачу муниципального/коммунального имущества в субаренду.

15.9. Договор субаренды заключается между Арендатором и Субарендатором.

15.10. Субарендатор оплачивает Арендатору арендную плату в размере, определенном в соответствии с Методикой. В случае превышения арендной платы, которую платит субарендатор, над арендной платой, установленной Арендатору на арендуемое имущество, переданное в субаренду, Арендатор перечисляет разницу Балансодержателю. Дальнейшее распределение средств и контроль за расчетами осуществляет Балансодержатель.

16. Порядок внесения изменений в договора аренды

16.1. С целью рассмотрения вопроса об изменении условий договора аренды Арендатор подает заявление и соответствующие документы, с которыми связаны изменения

на имя главы администрации города Енакиево, после рассмотрения заявления главой администрации города Енакиево, оно поступает для исполнения Арендодателю.

16.2. Постоянная комиссия на своем заседании рассматривает представленные изменения к договору и выносит рекомендации относительно изменения условий договора аренды или отказ в изменении условий. На основании результатов рассмотрения постоянной комиссией, Арендодатель готовит проект распоряжения главы администрации города Енакиево. Указанные действия оформляются дополнительным соглашением, которое подписывается всеми сторонами и является неотъемлемой частью Договора при обязательном наличии распоряжения главы администрации города Енакиево.

16.3. С целью рассмотрения вопроса об изменении существенных условий договора аренды, Арендатор до окончания срока действия договора предоставляет главе администрации города Енакиево заявление, а также другие документы, определенные приложением 2.

16.4. Арендодатель в течение 15 календарных дней с даты получения документов от главы администрации города Енакиево готовит и предоставляет постоянной комиссии обобщенные предложения по изменению существенных условий договора аренды.

16.5. Комиссия на своем заседании рассматривает представленные предложения и по результатам рассмотрения вносит рекомендации по изменению существенных условий договора аренды или отказ в изменении существенных условий договора аренды.

16.6. На основании результатов рассмотрения постоянной комиссии, Арендодатель готовит проект распоряжения главы администрации города Енакиево. Указанные действия оформляются дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью Договора при обязательном наличии распоряжения главы администрации города Енакиево.

16.7. Арендодатель выдает Арендатору дополнительные соглашения в 3-х экземплярах для дальнейшего подписания соответствующими сторонами или отказ о заключении дополнительного соглашения на аренду соответствующего имущества. Изменения к договору аренды вступают в силу с даты их подписания сторонами.

16.8. Арендатору может быть отказано в изменении существенных условий договора аренды в случае если:

16.8.1. арендованное имущество необходимо для собственных потребностей муниципальной общины города Енакиево;

16.8.2. Арендатор не выполнял или нарушал условия договора аренды, в том числе в части своевременности внесения арендной платы арендной платы, целевого использования объекта;

16.8.3. принято решение о реконструкции объекта недвижимости, в связи с чем невозможна дальнейшая эксплуатация объекта аренды;

16.8.4. объект аренды включен в перечень объектов, которые определены для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и коммунальных предприятий, учреждений, организаций;

16.8.5. принято решение о включении объекта в перечень объектов имущества, которые не могут быть объектами аренды;

16.8.6. принято решение о приватизации объекта аренды;

16.8.7. Балансодержатель, не дает согласия на изменение существенных условий договора.

17. Улучшения арендованного имущества

17.1. Арендатор имеет право за счет собственных средств осуществлять неотъемлемые улучшения арендованного имущества в соответствии с распоряжением главы администрации города Енакиево на осуществление неотъемлемых улучшений арендованного имущества (приложение 7 к настоящему Положению), если иное не предусмотрено договором аренды.

18. Контроль за выполнением условий договора аренды

18.1. Балансодержатель осуществляет контроль за выполнением условий договора аренды.

18.2. Арендодатель имеет право проводить проверки выполнения условий договоров аренды имущества муниципальной общины города Енакиево. В процессе проверки выполнения условий договоров аренды может быть осуществлена фото- или видеофиксация состояния и условий использования объекта аренды.

18.3. Нарушение условий договора аренды и субаренды является основанием для расторжения договора аренды или субаренды в установленном законодательством порядке.

19. Определение арендуемой площади

19.1. Расходы на содержание недвижимого имущества, переданного 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 размеру общей площади, занимаемой предприятиями, организациями.

19.2. Для Арендатора площадь помещения рассчитывается с учетом доли площадей общего пользования по формуле: умножается полезная площадь (непосредственно используемого офисного пространства) Арендатора на коэффициент потерь. Коэффициент потерь рассчитывается на все здание в целом.

19.3. К площади мест общего пользования относится (парадный вход, коридоры, фойе, вестибюли, туалеты, лестницы и другие площади общего пользования), которые распределяются между Арендаторами пропорционально занимаемой полезной площади.

При расчетах арендуемой площади не учитываются вертикальные пролеты (лифтовые шахты, воздуховоды), подвальное помещение.

19.4. Для расчета коэффициента потерь применяется следующая формула: отношение суммы площадей помещений общего пользования к общей полезной площади.

Полезная площадь для каждого Арендатора (непосредственно используемая для офиса) умножается на коэффициент потерь.

20. Льготы

20.1 Этот раздел определяет порядок и условия предоставления льгот по арендной плате арендаторам имущества муниципальной/коммунальной собственности. Енакиево.

20.2. Льготы по арендной плате предоставляются арендаторам с целью предотвращения их банкротства (в первую очередь коммунальных предприятий городов и поселков), улучшения финансового состояния, повышения конкурентоспособности продукции (работ, услуг) местного производителя, а также если объект аренды или деятельность арендатора имеет важное социальное значение для города.

20.3. Решение об освобождении арендатора от уплаты арендных платежей в полном объеме или ее уменьшении принимается распоряжением главы администрации города Енакиево.

20.4. Указанные действия оформляются дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью Договора при обязательном наличии распоряжения главы администрации города Енакиево.

20.5. Льготы по арендной плате предоставляются не более чем на один бюджетный год.

20.6. Для получения льгот Арендатор подает заявление и документы в соответствии с п. 20.7. на имя главы администрации.

20.7. К заявлению о предоставлении льгот по арендной плате Арендатор добавляет следующие документы:

20.7.1. анализ причин убыточности или низкой рентабельности объекта аренды;

20.7.2. расшифровки дебиторской и кредиторской задолженности;

20.7.3. справку из банка о наличии средств на счетах, в том числе валютных;

20.7.4. перечень организационных, технических, инвестиционных мероприятий по улучшению функционирования объекта аренды с определением сроков их внедрения;

20.7.5. объем средств, необходимых для осуществления этих мероприятий и возможные источники финансирования;

20.7.6. вывод администрации города Енакиево о том, что объект аренды или деятельность арендатора имеет важное социальное значение, или справки, подтверждающие расходы арендатора на содержание и развитие социально-культурной сферы города (в случае, когда арендатор обосновывает предоставление льгот таким значением);

20.7.7. предложения о размере льгот по арендной плате с указанием срока, на который желательно их получить.

Общественные организации и коммунальные предприятия подают документы, которые определены в п.п. 20.7.6., 20.7.7.

20.8. В случае, если заявление подано без соблюдения требований, изложенных в п.п. 20.6., 20.7., документы и материалы возвращаются заявителю, при этом указывается на необходимость дополнить пакет документов.

20.9. Если арендатор не согласен с распоряжением главы администрации города Енакиево о размере или сроках предоставления льгот, ходатайство о пересмотре такого распоряжения может быть подано на имя главы администрации не ранее чем через полгода со дня его принятия.

20.10. Пересмотр распоряжения о предоставлении льгот осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом.

20.11. В случае предоставления льгот по арендной плате между Арендодателем, Балансодержателем и Арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды.

20.12. В дополнительном соглашении обязательно указываются размер льгот и срок их предоставления, условия, при которых такие льготы предоставляются. По соглашению сторон в дополнительном соглашении могут быть предусмотрены и другие условия.

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Временное Положение об аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины г. Енакиево подготовлено управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево

Начальник управления

Приложение 1
к Временному Положению
об аренде имущества
муниципальной/коммунальной
собственности муниципальной
общины города Енакиево

(главе администрации)

Типовая форма заявления

Прошу дать разрешение на заключение договора аренды муниципального/коммунального имущества, которое принадлежит муниципальной общине города Енакиево на _____

(объект аренды и цель его использования)

(местонахождение (адреса) объекта аренды)

(срок аренды)

(вид деятельности в соответствии с КВЕД)

(в дательном падеже полное наименование юридического лица/

имя, отчество и фамилия физического лица-предпринимателя)

(идентификационный код юридического лица,

идентификационный номер физического лица-предпринимателя,
плательщика налогов и других обязательных платежей)

(фамилия, имя ,отчество руководителя юридического лица/
физического лица-предпринимателя/ уполномоченного лица)

(местонахождение юридического лица/
место проживания физического лица-предпринимателя)

(телефон)

(телефакс)

"__" _____ 201 г.

(подпись руководителя юридического
лица/физического лица-предпринимателя,
уполномоченного лица)

Документы, которые прилагаются к заявлению: _____

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Типовая форма заявления подготовлена управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево

Начальник управления

Приложение 2
к Временному Положению
об аренде имущества
муниципальной/коммунальной
собственности муниципальной
общины города Енакиево

Перечень документов, которые предоставляют
физические и юридические лица для заключения договора аренды имущества

№№ п/п	Название документа	Объект аренды	
		Целостный имущественный комплекс предприятия (организации), его структурного подразделения	Недвижимое имущество, другое индивидуально определенное имущество
1	2	3	4
1	Заявление об аренде имущества	+	+
2	Решение трудового коллектива предприятия, его структурного подразделения об аренде целостного имущественного комплекса и относительно создания хозяйственного общества	+	-
3	Справка Балансодержателя об объекте аренды: - адрес; -общая информация об объекте аренды (общая площадь помещений, этаж), выкопировка из поэтажного плана с определением места расположения объекта аренды; - предложения относительно целевого использования	+	+
4	Отчет об оценке объекта оценки, либо если не предусмотрена обязательная оценка объекта оценки - Акт оценки недвижимого имущества, (разрабатывается Балансодержателем)	-	+
5	Отчет об оценке объекта оценки (предоставляется после проведения инвентаризации)	+	-

6	Расчет арендной платы за месяц аренды, подписанный руководителем и главным бухгалтером предприятия, на балансе которого находится объект	+	+
7	Копия устава или положения, копия свидетельства о государственной регистрации ДНР, справка органа статистики о включении юридического лица в реестр статистических единиц, копия паспорта (стр.1, 2, 11) и копия регистрационного номера учетной карточки плательщика налогов для физического лица (заверенные заявителем)	+	+
8	Копия лицензии арендатора на занятие определенным видом деятельности, которое подлежит лицензированию (в случае, если на объект аренды предусмотрено осуществление деятельности, которая подлежит лицензированию)	+	+
9	Справка Балансодержателя о наличии у него на балансе имущества, которое передается в аренду, и об отсутствии (наличии) на предприятии долга перед бюджетом или налогового залога объекта аренды	+	+
10	Документы, которые необходимо предоставить для нотариального удостоверения договора аренды в соответствии с перечнем, определенным законодательством	+ ¹⁾	+ ¹⁾
11	Отчет об экологическом аудите	+	-
12	Согласование органа культурного наследия (в случае принадлежности объекта к культурному наследию)	-	+

¹⁾для договоров, заключенных сроком не менее чем на три года.

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Перечень документов, которые предоставляют физические и юридические лица для заключения договор аренды имущества подготовлен управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево

Начальник управления

Приложение 3
к Временному Положению
об аренде имущества
муниципальной/коммунальной
собственности муниципальной
общины города Енакиево

УТВЕРЖДАЮ

(должность руководителя предприятия)

(подпись) (фамилия и инициалы)
_____ 20 __ г.

**АКТ
оценки недвижимого и другого индивидуально
определенного муниципального/коммунального имущества**

_____,
(полное название объекта оценки, его площадь, инвентарный номер
которое находится на балансе _____)

(полное наименование предприятия, идентификационный код юридического лица)

Комиссия, созданная в соответствии с приказом _____

(должность руководителя предприятия, который создал комиссию)

от _____ 20 __ г.; _____, в составе: _____

(фамилия, имя, отчество, должность, место работы главы комиссии)

(фамилия, имя, отчество, должность, место работы члена комиссии)
на заседании (протокол от _____ 20 __ г. № _____) рассмотрела результаты
проведения оценки по остаточной стоимости указанного муниципального/коммунального
имущества по данным бухгалтерского учета и определила его остаточную стоимость
на _____ 20 __ г.

Комиссия подтверждает, что остаточная стоимость имущества согласно ведомости
бухгалтерского учета составляет _____ тыс. грн.

Председатель комиссии _____
(подпись) _____ (фамилия и инициалы)

Члены комиссии _____
(подпись) _____ (фамилия и инициалы)

_____ 20 __ г.

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Типовая форма Акта оценки недвижимого и другого индивидуально определенного
муниципального/коммунального имущества подготовлена управлением жилищно-
коммунального хозяйства администрации города Енакиево

Начальник управления

**Порядок проведения конкурса
на право аренды имущества муниципальной/коммунальной
собственности муниципальной общины города Енакиево**

Порядок проведения конкурса на право аренды имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево (далее - Порядок), разработан в соответствии с Конституцией Донецкой Народной Республики, другими действующими законодательными актами Донецкой Народной Республики. Приведенные ниже термины употребляются в Порядке в таком значении:

Арендодатель - управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево.

Балансодержатель - коммунальные предприятия, учреждения и организации, на балансе которых находятся объекты аренды.

Имущество - объекты муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево.

Конкурсная документация - конкурсное предложение и правоустанавливающие документы.

Конкурсное предложение - документ, подписанный претендентом на участие в конкурсе или уполномоченным им лицом, содержащий предложение о размере арендной платы за объект аренды.

Победитель – участник определенный комиссией как предложивший наилучшие условия для заключения договора аренды с учетом предложенного размера арендной платы.

Правоустанавливающие документы - пакет документов, который подается претендентом для подтверждения того, что он соответствует необходимым требованиям, установленным условиями конкурса, для последующего признания его участником конкурса.

Претендент на участие в конкурсе - любое физическое лицо-предприниматель, физическое или юридическое лицо, которое подало конкурсную документацию.

Стартовая арендная плата - арендная плата, начиная от которой потенциальные участники конкурса могут предоставлять свои конкурсные предложения.

Условия конкурса - исчерпывающий перечень требований, которые являются одинаковыми и неизменными для всех участников конкурса.

Участник конкурса - претендент на участие в конкурсе, который допущен к участию в конкурсе на основании выполнения им требований относительно содержания подтверждающих документов, установленных в соответствии с настоящим Порядком и условиями соответствующего конкурса.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан с целью определения процедуры проведения конкурса на право аренды имущества.

1.2. Конкурс предусматривает определение Арендатора, который предложит наибольшую арендную плату при обеспечении выполнения им всех условий конкурса.

1.3. Конкурс проводит постоянно действующая конкурсная комиссия по аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности города Енакиево (далее конкурсная комиссия), созданная распоряжением главы администрации города Енакиево.

1.4. Результаты заседания конкурсной комиссии оформляются протоколом, который подписывают присутствовавшие члены комиссии.

2. Подготовка к конкурсу

2.1. Конкурс объявляется при наличии поступления двух и более заявлений на аренду муниципального/коммунального имущества при условии, что отсутствует заявление от лиц, которые имеют право на аренду муниципального/коммунального имущества вне конкурса, если другое не предусмотрено действующим законодательством.

2.2. С целью подготовки конкурса Арендодатель, в случае необходимости, направляет запрос Балансодержателю, на балансе которого находится имущество и которое передается в аренду, для получения информации об объекте аренды и следующих документов:

2.2.1 предложения относительно условий конкурса и договора аренды, в том числе относительно допустимых направлений использования имущества Арендатором;

2.2.2 копию свидетельства о праве собственности на объект аренды (в случае аренды зданий, сооружений, помещений сроком на три года и более).

2.3. Балансодержатель, на балансе которого находится имущество, обязан в течение 10 дней предоставить информацию и документы Арендодателю. Руководитель предприятия несет ответственность за достоверность предоставленной информации.

2.4. В случае письменного обращения Арендодателя Балансодержатель, на балансе которого находится имущество, обеспечивает осмотр объекта аренды представителями Арендодателя и/или членами конкурсной комиссии, а после объявления конкурса также потенциальными участниками конкурса.

2.5. Условия конкурса, которые разрабатывает конкурсная комиссия, утверждаются распоряжением главы администрации города Енакиево. Арендодатель публикует в средствах массовой информации и на официальном веб-сайте администрации города Енакиево информацию о проведении конкурса на право аренды соответствующего имущества не позднее, чем за 20 календарных дней до проведения конкурса.

2.6. Стартовая арендная плата определяется по Временной методике расчета и порядка использования платы за аренду имущества муниципальной общины города Енакиево, которое передается в аренду (далее - Методика).

2.7. Информация об объектах, которые передаются в аренду по конкурсу, должна содержать следующие сведения:

2.7.1. наименование объекта аренды, его местонахождение;

2.7.2. стартовый размер арендной платы;

2.7.3. цель использования объекта;

2.7.4. условия конкурса;

2.7.5. конечный срок принятия заявлений на участие в конкурсе;

2.7.6. время и место проведения конкурса;

2.7.7. адрес, телефон и время работы отдела, который организывает конкурс;

2.7.8. другую информацию, которую определяет Комиссия.

2.8. Одновременно все лица, которые подали заявление о передаче в аренду имущества до объявления конкурса, информируются в письменной форме, или по телефону об объявлении конкурса и необходимости подачи письменного заявления с пакетом документов и предложениями в соответствии с условиями конкурса.

2.9. Арендодатель не вправе изменять условия проведения конкурса после публикации объявления о конкурсе.

3. Условия конкурса

3.1. Обязательными условиями конкурса являются:

3.1.1. стартовый размер арендной платы;

3.1.2. эффективное использование объекта аренды по целевому назначению (в случае аренды целостного имущественного комплекса - в соответствии с направлением производственной деятельности предприятия);

3.1.3. соблюдение требований по эксплуатации объекта;

3.1.4. компенсация победителем конкурса расходов другого субъекта за выполнение оценки объекта оценки;

3.1.5. обязательства по заключению договора страхования имущества победителем конкурса.

3.2. Другими условиями конкурса, в зависимости от специфики объекта аренды, могут быть:

3.2.1. осуществление определенных видов ремонтных работ;

3.2.2. выполнение установленных для предприятия мобилизационных задач;

3.2.3. изготовление продукции в объемах, необходимых для удовлетворения потребностей муниципальной общины города Енакиево;

3.2.4. сохранение / создание новых рабочих мест;

3.2.5. принятие мер по защите окружающей среды с целью соблюдения экологических норм эксплуатации объекта;

3.2.6. создание безопасных и безвредных условий труда;

3.2.7. соблюдение условий надлежащего содержания объектов социально-культурного назначения;

3.2.8. другие условия с учетом предложений Балансодержателя.

3.3. Для участия в конкурсе не позднее чем за 3 рабочих дня до даты проведения конкурса претендент на участие в конкурсе подает на рассмотрение конкурсной комиссии конкурсную документацию и другие материалы в конвертах с надписью «На конкурс», скрепленных печатью (личной подписью) претендента на участие в конкурсе:

3.3.1. заявление об участии в конкурсе;

3.3.2. сведения о претенденте на участие в конкурсе:

3.3.2.1. для претендентов на участие в конкурсе, которые являются юридическими лицами:

3.3.2.1.1. документы, удостоверяющие полномочия представителя юридического лица;

3.3.2.1.2. копии учредительных документов (заверенные заявителем);

3.3.2.1.3. копию свидетельства о государственной регистрации ДНР;

3.3.2.1.4. копию справки органа статистики о включении юридического лица в реестр статистических единиц (заверенная заявителем);

3.3.2.1.5. копию справки о взятии на учет плательщика налога (заверенную заявителем);

3.3.2.1.6. копию лицензии на осуществление юридическим лицом отдельного вида деятельности, если это предусмотрено законом (заверенная заявителем).

3.3.2.2. для претендентов на участие в конкурсе, которые являются физическими лицами или физическими лицами-предпринимателями:

3.3.2.2.1. копию документа, удостоверяющего личность участника конкурса, или надлежащим образом оформленную доверенность, выданную представителю физического лица;

3.3.2.2.2. копию паспорта (стр. 1, 2, 11) (заверенную заявителем);

3.3.2.2.3. копию регистрационного номера учетной карточки плательщика налогов (заверенную заявителем);

3.3.2.2.4. копию свидетельства о государственной регистрации ДНР;

3.3.3. Обязательства по выполнению условий конкурса (кроме размера арендной платы, предложение по которому рассматривается в день проведения конкурса).

3.3.4. На конверте с конкурсным предложением должно быть указано: наименование объекта аренды, наименование претендента на участие в конкурсе и надпись «Конкурсное предложение» (конверт должен быть скреплен печатью претендента, или личной подписью на участие в конкурсе). Конкурсное предложение должно содержать наименование претендента - юридического лица или фамилия, имя и отчество физического лица, физического лица-предпринимателя, информацию об объекте аренды, предложение о размере арендной платы за один месяц (без учета НДС).

3.3.5. Дополнительные предложения к договору аренды (в случае аренды целостного имущественного комплекса - объем ресурсов, которые будут привлечены, продукция, услуги, рынки сбыта, источники сырья и материалов и т.д., в случае аренды недвижимости - варианты улучшения арендованного имущества) подаются в отдельном конверте с надписью «дополнительные предложения».

3.3.6. Информацию о средствах связи с претендентом на участие в конкурсе.

3.4. Конкурсная документация участников конкурса должна соответствовать условиям конкурса, указанным в объявлении.

4. Постоянно действующая конкурсная комиссия по аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности города Енакиево

4.1. Комиссия создается по распоряжению главы администрации города Енакиево в количестве не менее 5 человек. В состав постоянной действующей конкурсной комиссии по аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности города Енакиево (далее конкурсная комиссия) обязательно входят представители администрации города Енакиево, специалисты управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево, а также, в случае необходимости, представители балансодержателя объекта аренды. Постоянная комиссия, в случае необходимости, имеет право привлекать к своей работе и других соответствующих специалистов (с согласия их руководителей).

4.2. Состав конкурсной комиссии утверждается распоряжением главы администрации города Енакиево.

4.3. Основными задачами и функциями конкурсной комиссии являются:

4.3.1. рассмотрение поданных претендентами документов и объявление конкурса на право аренды;

4.3.2. определение условий и срока проведения конкурса;

4.3.3. рассмотрение конкурсных предложений участников конкурса и определение победителя конкурса;

4.3.4. составление протоколов заседания комиссии и предоставление их на рассмотрение главе администрации города Енакиево.

4.4. Конкурсная комиссия начинает работу с момента подписания соответствующего распоряжения о ее создании.

4.5. Руководит деятельностью соответствующей конкурсной комиссии и организывает ее работу председатель, который назначается главой администрации города Енакиево из числа представителей администрации города Енакиево. Председатель комиссии в пределах своих полномочий созывает заседания конкурсной комиссии, председательствует на заседаниях и организует подготовку материалов на рассмотрение конкурсной комиссии.

4.6. Из числа представителей Арендодателя назначается заместитель председателя конкурсной комиссии, который исполняет обязанности председателя конкурсной комиссии в случае его отсутствия.

4.7. Заседание конкурсной комиссии является открытым для претендентов на участие в конкурсе и участников конкурса, представителей средств массовой информации, представителей структурных подразделений администрации города Енакиево. В случае

необходимости получения дополнительной информации конкурсная комиссия имеет право объявлять перерыв в заседании для вызова и заслушивания на своих заседаниях объяснений претендентов на участие в конкурсе и участников конкурса.

4.8. Члены конкурсной комиссии, обеспечивающие проведение конкурса, в установленном законодательством порядке несут ответственность за разглашение информации:

4.8.1. о претендентах на участие в конкурсе и участниках конкурса, их количестве и конкурсных предложениях (до определения победителя);

4.8.2. содержащейся в документах, предоставленных претендентами и участниками конкурса.

4.9. Заседание конкурсной комиссии считается правомочным при участии в нем не менее двух третей от состава конкурсной комиссии.

5. Процедура проведения конкурса

5.1. Конкурсная документация и другие материалы претендентов на участие в конкурсе предоставляются за 3 рабочих дня до окончания срока подачи заявления и конкурсной документации в Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево, которое осуществляет регистрацию заявления. Должностное лицо, принявшее документы, отмечает дату и время поступления конкурсной документации.

5.2. На дату проведения конкурса, конкурсная комиссия до начала конкурса рассматривает предоставленные претендентами на участие в конкурсе правоустанавливающие документы с целью формирования списка участников конкурса, допущенных к раскрытию конкурсных предложений.

5.3. Председатель комиссии (в случае его отсутствия - заместитель председателя комиссии) в присутствии членов комиссии и участников конкурса распечатывает конкурсные предложения участников и объявляет содержание предложений в порядке последовательности регистрационных номеров. Конкурсные предложения, в которых указана арендная плата ниже, чем определенная в условиях конкурса стартовая арендная плата, во внимание не принимаются. Такие конкурсные предложения заносятся в протокол с отметкой «не отвечает условиям конкурса».

5.4. В случае если лишь одно из поступивших предложений, отвечает условиям конкурса, этот участник определяется победителем конкурса. В случае отсутствия предложений, отвечающих условиям конкурса, конкурс считается несостоявшимся, о чем глава администрации города Енакиево издает свое распоряжение.

5.5. В случае поступления двух или более предложений, которые соответствуют условиям конкурса, победитель определяется конкурсной по критерию наибольшей предложенной арендной платы и наилучших условий для заключения договора аренды.

5.6. Если два или более участников конкурса подали одинаковые предложения, победителем определяется тот участник, который подал свои предложения первым.

5.7. При определении победителем участника конкурса, который подал дополнительные предложения, они включаются в условия договора аренды.

Конкурсная комиссия в протоколе фиксирует определенных участников конкурса, предложения участников конкурса по предложенному размеру арендной платы, определяет победителя конкурса и в течение двух рабочих дней подписывает протокол заседания.

Протокол конкурсной комиссии подписывают все присутствующие на заседании члены конкурсной комиссии.

В случае отказа победителя конкурса от заключения договора аренды, конкурсная комиссия вправе протокольным решением признать победителем претендента, предложившего второй по величине размер арендной платы.

По результатам конкурса управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево готовит проект распоряжения главы администрации города

Енакиево о передаче в аренду имущества победителю конкурса, после чего с победителем конкурса Арендодатель заключает договор аренды.

5.8. Итоги конкурса не утверждаются распоряжением главы администрации города Енакиево если:

5.8.1. информация об объекте аренды, которая содержится в информационном сообщении о проведении конкурса, является недостоверной;

5.8.2. выявлены нарушения подготовки, организации и проведения конкурса.

5.9. В течение 5 дней после утверждения победителя конкурса Арендодатель информирует претендентов и участников конкурса об итогах конкурса, готовит и публикует информационное сообщение об итогах конкурса на официальном веб-сайте администрации города Енакиево.

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Порядок проведения конкурса на право аренды имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево подготовлен управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево.

Начальник управления

Приложение 5
к Временному Положению
об аренде имущества
муниципальной/коммунальной
собственности муниципальной
общины города Енакиево

**Перечень документов,
предоставляемых предприятиями, учреждениями и организациями,
которые имеют право на заключение договора аренды без проведения конкурса**

1. Заявление о намерении взять в аренду имущество с указанием наименования и местонахождения имущества.
2. Копия устава или положения (заверенная заявителем).
3. Копия свидетельства о государственной регистрации ДНР.
4. Копия справки органа статистики о включении юридического лица в реестр статистических единиц (заверенная заявителем).
5. Копия лицензии Арендатора на осуществление определенного вида деятельности, подлежащего лицензированию (в случае если на объекте аренды предусматривается осуществление деятельности, подлежащей лицензированию).
6. Документы, которые подтверждают право заявителя на заключение договора аренды без проведения конкурса.
7. Отчет об оценке объекта оценки. Предприятие, учреждение, организация, которые согласно Методике, имеют право оплачивать арендную плату в размере 1 грн., предоставляют стандартизированную оценку.
8. Справка Балансодержателя о наличии у него на балансе имущества, передаваемого в аренду.
9. Согласование органа управления в сфере охраны культурного наследия, в случае принадлежности к объектам культурного наследия.
10. Выкопировка поэтажного плана с определением соответствующего объекта аренды.

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Перечень документов, предоставляемых предприятиями, учреждениями и организациями, которые имеют право на заключение договора аренды без проведения конкурса подготовлен управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево.

Начальник управления

Приложение 6
к Временному Положению
об аренде имущества
муниципальной/коммунальной
собственности муниципальной
общины города Енакиево

**Перечень документов,
которые предоставляются претендентами для заключения договоров субаренды**

1. Заявление о намерении взять в субаренду имущество с указанием наименования и местонахождения имущества.
2. Копия устава или положения для юридического лица (заверенная заявителем).
3. Копия свидетельства о государственной регистрации ДНР.
4. Копия паспорта (стр. 1, 2, 11) для физического лица (заверенная заявителем).
5. Копия регистрационного номера учетной карточки налогоплательщика для физического лица (заверенная заявителем).
6. Копия справки органа статистики о включении лица в реестр статистических единиц (заверенная заявителем).
7. Копия лицензии на осуществление юридическим лицом отдельного вида деятельности, если это предусмотрено законом (заверенная заявителем).
8. Согласие Арендатора по основному договору аренды.
9. Копия основного договора аренды.
10. Проект договора субаренды.
11. Расчет платы за субаренду.
12. Выкопировка поэтажного плана с определением объекта субаренды.

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Перечень документов, предоставляемых претендентами для заключения договоров субаренды подготовлен управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево.

Начальник управления

**Порядок предоставления Арендатору согласия
на осуществление неотъемлемых улучшений арендованного имущества**

1. Настоящий Порядок разработан с целью определения процедуры предоставления Арендатору согласия на осуществление неотъемлемых улучшений арендованного имущества.

2. Процедура предоставления Арендатору согласия на осуществление неотъемлемых улучшений арендованного имущества включает следующие этапы:

- 2.1. подача заявления и документов Арендатором;
- 2.2. рассмотрение заявления и документов Арендатора;
- 2.3. принятия соответствующего распоряжения.

3. Для рассмотрения вопроса о предоставлении Арендатору согласия на осуществление неотъемлемых улучшений арендованного имущества, Арендатор подает на имя главы администрации города Енакиево следующие документы:

3.1. описание предполагаемых улучшений (дефектный акт) и смету расходов на их проведение (проектно-сметную документацию в случае реконструкции или перепланировки нежилого помещения и сметную документацию в случае проведения капитального ремонта), которая составлена организацией, имеющей соответствующую лицензию в 2 экземплярах;

3.2. информацию о целесообразности осуществления улучшений арендованного имущества;

3.3. предписания органов пожарного надзора, охраны труда и т.д.;

3.4. справку Балансодержателя о стоимости объекта аренды по данным бухгалтерского учета на начало текущего года;

3.5. утвержденный Арендодателем акт приема-передачи Балансодержателя и Арендатора о состоянии имущества на момент заключения договора аренды или документы, подтверждающие физическое (техническое) состояние объекта аренды;

3.6. экспертный отчет сметной или проектной-сметной документации на осуществление неотъемлемых улучшений (в случае необходимости в соответствии с действующим законодательством), составленный организацией, имеющей соответствующую лицензию в 2 экземплярах.

4. Для рассмотрения вопроса о предоставлении согласия на осуществление неотъемлемых улучшений имущества целостного имущественного комплекса глава администрации города Енакиево создает комиссию.

По результатам рассмотрения документов или работы комиссии глава администрации города Енакиево издает распоряжение о предоставлении разрешения на осуществление неотъемлемых улучшений объекта аренды. Арендатору может быть отказано в выдаче согласия на капитальный ремонт, реконструкцию и перепланировку объекта аренды в случае, если эти работы вызваны исключительно необходимостью повысить его потребительскую стоимость (обработка лучшими материалами, внутренние перепланировки не вызваны необходимостью) и так далее.

5. Контроль за осуществлением неотъемлемых улучшений осуществляется Арендодателем или по его поручению Балансодержателем.

6. Согласие на осуществление улучшений предоставляется Арендатору в форме распоряжения главы администрации города Енакиево.

7. После получения согласия Арендатор составляет график выполнения работ и подает его в Арендодателю.

8. После проведения разрешенных неотъемлемых улучшений арендатор предоставляет информацию арендодателю о завершении работ и предоставляет копии подписанных заказчиком и подрядчиком актов приема выполненных работ и документов, подтверждающих оплату указанных работ.

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Порядок предоставления Арендатору согласия на осуществление неотъемлемых улучшений арендованного имущества подготовлен управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево.

Начальник управления

Приложение 8
к Временному Положению
об аренде имущества
муниципальной/коммунальной
собственности муниципальной
общины города Енакиево

Форма типового договора аренды
муниципального/коммунального имущества, принадлежащего муниципальной общине
города Енакиево для субъектов хозяйственной деятельности

город Енакиево

«__» _____ 201__ года

Мы, нижеподписавшиеся,

- Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево (далее-Арендодатель), в лице начальника управления _____, действующего на основании положения об управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево, утвержденного распоряжением главы администрации года Енакиево от 01.04.2015 № 62, идентификационный код юридического лица 51011303, местонахождение которого: г. Енакиево, пл. Ленина, 6.

- _____ (далее Балансодержатель) в лице _____, действующего на основании _____, идентификационный код юридического лица _____, расположенное по адресу: _____.

для физических лиц-предпринимателей

- _____ (далее Арендатор), паспорт серия _____ № _____ выдан _____ от _____ года, регистрационный номер учетной карточки налогоплательщика _____, проживающего по адресу: _____, и занесен в _____ г. № _____.

для юридических лиц:

- _____ (далее Арендатор), в лице директора _____, действующего на основании _____, идентификационный код юридического лица _____, расположенное по адресу: _____.

далее совместно именуемые Сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании распоряжения главы администрации города Енакиево от _____ № _____ Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование нежилое помещение (далее-ИМУЩЕСТВО), находящееся на балансе _____, площадью _____ м², расположенное по адресу: _____, на _____ этаже (ах) в помещении дома, стоимость которого определена согласно отчету об оценке объекта оценки на "___" _____ года и составляет по независимой оценке _____ (___ прописью _____) грн. без НДС.

1.2. Имущество передается в аренду с целью _____

1.3. Состояние Имущества на момент заключения настоящего договора определяется в акте приема-передачи, который подписывается Арендатором и Балансодержателем и утверждается Арендодателем.

2. Условия передачи арендованного Имущества Арендатору

2.1. Арендатор вступает в срочное платное пользование Имуществом не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора (в случае аренды недвижимого имущества на

срок не менее трех лет - не ранее даты государственной регистрации договора) и акта приема-передачи Имущества.

2.2. Передача Имущества в аренду не влечет за собой возникновения у Арендатора права распоряжения имуществом.

2.3. Собственником имущества остается муниципальная община города Енакиево, в лице главы администрации города Енакиево, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.4. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на Балансодержателя.

3. Арендная плата

3.1. За пользование объектом аренды Арендатор оплачивает арендную плату, расчет которой осуществляется на основании Временной методики расчета и порядка использования платы за аренду муниципальной/коммунальной собственности г. Енакиево, утвержденной распоряжением главы администрации города Енакиево от _____ № _____ (далее - Методика расчета), или по результатам конкурса.

3.2. На основании распоряжения главы администрации от _____ № _____ месячная арендная плата по состоянию на _____ составляет _____ грн., без НДС. Месячная арендная плата на дату заключения договора аренды определяется Балансодержателем.

3.3. Арендная плата не учитывает: сумму НДС, коммунальные услуги (услуги на вывоз и размещение ТБО, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, расходы за предоставленные услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий и т.д., расходы, связанные с возмещением расходов Балансодержателю по уплате налога на землю и т.д.).

3.4. Арендная плата перечисляется на счет Балансодержателя: р/с _____ в _____, МФО _____, начиная с даты подписания акта приема-передачи. Последним днем начисления арендной платы является дата подписания Сторонами акта приема-передачи при возвращении объекта аренды Балансодержателю.

3.5. Балансодержатель обязан ежемесячно выставлять счет по оплате арендной платы за аренду имущества.

3.6. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, подлежит возмещению и оплачивается на расчетный счет Балансодержателя с учетом штрафных санкций в размере 0,1% в день с общей суммы просроченных платежей за каждый день просрочки. % пеней может пересматриваться Арендатором, но не чаще 1 раза в год.

3.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора и не возврата Арендатором Имущества в определенные договором сроки, Арендатор оплачивает арендную плату до дня возврата Имущества по акту приема-передачи включительно. Окончание срока действия Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате Балансодержателю, если таковая возникла, в полном объеме учитывая все применяемые санкции (пеня, штраф).

3.8. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из сторон в случае изменения Методики ее расчета.

4. Использование амортизационных отчислений и восстановление арендованного Имущества

4.1. Предусмотренные законодательством амортизационные отчисления на арендованное имущество начисляются Балансодержателем и в первоочередном порядке используются им на полное восстановление арендованных основных фондов.

4.2. Улучшение арендованного Имущества, осуществленное за счет амортизационных отчислений, является коммунальной собственностью территориальной громады г. Енакиево.

5. Обязанности Арендатора

Арендатор обязуется:

5.1. Использовать арендованное имущество в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора.

5.2. По акту приема-передачи принять Имущество на период аренды.

5.3. В течение 7-ми календарных дней с момента получения счета-фактуры в полном объеме оплатить арендную плату.

5.4. Осуществлять расходы, связанные с содержанием арендованного Имущества. В течение одного месяца с момента заключения настоящего договора заключить договоры с Балансодержателем на возмещение расходов по содержанию арендованного Имущества и прочее, а также с соответствующими предприятиями на предоставление коммунальных услуг Арендатору (вывоз и размещение ТБО, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения и т.д.).

Копии заключенных договоров предоставить в Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево в течение 1 месяца со дня подписания договора аренды.

5.5. Обеспечить Арендодателю и Балансодержателю доступ на объект аренды с целью проверки его состояния и соответствия использования по целевому назначению, определенному настоящим Договором.

5.6. Своевременно осуществлять за свой счет текущий ремонт арендованного Имущества. Это условие Договора не рассматривается как разрешение на осуществление неотъемлемых улучшений арендованного Имущества и не влечет за собой обязательства Арендодателя по компенсации стоимости улучшений.

5.7. В течение месяца после заключения настоящего Договора застраховать арендованное имущество не менее, чем на его стоимость по отчету об оценке объекта оценки в пользу Балансодержателя, который несет риск случайной гибели или повреждения объекта аренды, в порядке, определенном законодательством, и предоставить Арендодателю и Балансодержателю копии страхового полиса. Постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы весь срок аренды Имущество было застрахованным.

5.8. В случае окончания срока действия отчета оценки объекта оценки за собственные средства изготовить новый отчет и предоставить его Арендодателю.

5.9. По требованию Балансодержателя проводить сверки расчетов по арендным платежам, платежам за предоставление услуг по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий.

5.10. В случае прекращения или расторжения Договора вернуть Балансодержателю в течение 3 календарных дней по акту приема-передачи Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, и возместить Балансодержателю убытки в случае ухудшения состояния или потери (полной или частичной) арендованного Имущества по вине Арендатора.

5.11. Нести ответственность за не соблюдение правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарии в помещениях согласно законодательству.

5.12. В случае изменения счета, названия предприятия, телефона, юридического адреса сообщать об этом Арендодателю и Балансодержателю в недельный срок.

5.13. В полном объеме выполнить требования отдела архитектуры и градостроительства администрации города Енакиево.

5.14. Арендатор не имеет права без соответствующего распоряжения главы администрации города Енакиево проводить переоборудование, перепланировку, ремонт объекта аренды, вести строительные работы на придомовой территории.

6. Права Арендатора

Арендатор имеет право:

6.1. Использовать арендованное имущество в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

6.2. На основании соответствующего распоряжения главы администрации города Енакиево сдавать имущество в субаренду (не допускается передача в субаренду целостных имущественных комплексов; имущества, предоставленного в аренду бюджетным учреждениям и на льготных условиях).

6.3. На основании соответствующего распоряжения главы администрации города Енакиево проводить замену, реконструкцию, расширение, техническое перевооружение арендованного Имущества, что приводит к повышению его стоимости.

6.3.1. Разрешение на выполнение таких работ оформляется в письменном виде, на основании распоряжения главы администрации города Енакиево, в котором указывается: предоставление разрешения, согласование проекта (если его наличие предусмотрено действующим законодательством), сметные расходы и сроки выполнения работ.

6.3.2. Строительные работы на объекте аренды выполняются только на основании проектно-сметной документации, разработанной и утвержденной в установленном порядке действующими нормативными актами, и при наличии разрешения на ведение строительных работ, полученного в установленном порядке.

Стоимость улучшений арендованного имущества, выполненных Арендатором без согласия Арендодателя, которые нельзя отделить без вреда для имущества, компенсации не подлежит.

7. Обязанности Арендодателя

Арендодатель обязуется:

7.1. Передать Арендатору в аренду Имущество согласно настоящему Договору по акту приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим Договором.

7.2. Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться арендованным Имуществом на условиях настоящего Договора.

8. Права Арендодателя

Арендодатель имеет право:

8.1. Контролировать наличие, состояние, направления и эффективность использования Имущества, переданного в аренду по настоящему Договору.

8.2. Выступать с инициативой о внесении изменений в настоящий Договор или о его расторжении в случае ухудшения состояния арендованного Имущества в результате невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендатором условий настоящего Договора.

8.3. Осуществлять контроль за состоянием Имущества путем визуального обследования с составлением акта обследования.

8.4. В случае осуществления Арендатором неотъемлемых улучшений без соответствующего распоряжения главы администрации города Енакиево, стоимость этих улучшений Арендодателем не учитывается.

9. Ответственность и решение споров по Договору

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

9.2. Арендодатель и Балансодержатель не отвечают по обязательствам Арендатора.

9.3. Арендодатель и Балансодержатель не несут ответственности за ущерб, нанесенный Арендатору вследствие аварии инженерных коммуникаций, находящихся на объекте аренды или за его пределами, если вина Арендодателя и Балансодержателя не будет установлена.

9.4. В случае освобождения Арендатором объекта аренды без письменного предупреждения Арендодателя и Балансодержателя, а также без составления соответственно оформленного акта о приеме-передаче объекта аренды в надлежащем состоянии, Арендатор несет полную материальную ответственность за нанесенные в связи с этим убытки в полном размере и платит Балансодержателю арендную плату за весь период пользования до подписания акта приема-передачи объекта аренды.

9.5. В случае наличия в здании или сооружении нескольких Арендаторов, Арендатор несет солидарную ответственность за надлежащее техническое состояние этого здания или сооружения, их фасада, инженерных коммуникаций, санитарное содержание объекта аренды и придомовой территории.

9.6. Балансодержатель имеет право взыскать с Арендатора задолженность по арендной плате и другие убытки, причиненные им невыполнением своих обязательств по настоящему Договору, путем обращения взыскания на его средства и имущество в порядке, определенном законодательством Донецкой Народной Республики.

9.7. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, не решенные путем переговоров, решаются в судебном порядке.

10. Условия изменения, прекращения и расторжения договора

10.1. Изменения в условия настоящего Договора допускаются по взаимному согласию Сторон. Изменения, которые предлагается внести, рассматриваются в течение одного месяца с даты их представления к рассмотрению другими Сторонами и оформляются дополнительным соглашением.

10.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

10.3. По требованию одной из сторон договор может быть досрочно расторгнут по решению суда, арбитражного суда в случае невыполнения сторонами своих обязательств и по другим основаниям, предусмотренным законодательными актами Донецкой Народной Республики.

10.4. В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора или изменении его условий после окончания срока его действия в течение одного месяца, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором. Указанные действия оформляются дополнительным Договором, который является неотъемлемой частью Договора, при обязательном разрешении Арендодателя, при наличии распоряжения главы администрации города Енакиево.

10.5. Действие настоящего Договора прекращается в случае:

10.5.1. окончания срока, на который он был заключен;

10.5.2. приватизации арендованного имущества Арендатором;

10.5.3. гибели арендованного Имущества;

10.5.4. вступления в силу решения суда.

10.5.5. банкротства Арендатора;

10.5.6. ликвидации Арендатора - юридического лица;

10.5.7. смерти Арендатора (если Арендатором является физическое лицо).

10.6. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению Сторон.

10.7. Арендатор, который намерен расторгнуть договор аренды, должен за два месяца направить в адрес Арендодателя заявление о его расторжении.

10.8. В случае прекращения или расторжения Договора, улучшения арендованного Имущества, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного Имущества не причиняя ему вреда, являются собственностью

Арендатора, а неотъемлемые улучшения - собственностью муниципальной общины города Енакиево.

10.9. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество в течение трех рабочих дней возвращается Арендатором с обязательным составлением акта приема-передачи и подписания его Арендодателем и Балансодержателем.

В случае, если Арендатор задержал возвращение Имушества, он несет риск его случайной гибели или случайного повреждения.

10.10. Имущество считается возвращенным Балансодержателю с момента подписания сторонами акта приема-передачи. Обязанность по составлению акта приема-передачи при возвращении Имушества возлагается на Арендатора.

10.11. Если Арендатор не выполняет обязанности по возврату Имушества, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере двойной платы за пользование имуществом за время просрочки.

10.12. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

10.13. Настоящий Договор заключен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, один для Арендодателя, один для Арендатора, один для Балансодержателя.

11. Срок действия договора

11.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____ и действует с "___" _____ 201__ г. до "___" _____ 201__ г. включительно.

12. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Арендодатель: Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево, 86430, Донецкая область, г. Енакиево, пл. Ленина, 6, _____

Арендатор: _____

Балансодержатель: _____

13. Подписи сторон

Арендодатель

Арендатор

Балансодержатель

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Форма типового договора аренды коммунального имущества, принадлежащего муниципальной общине города Енакиево для субъектов хозяйственной деятельности подготовлена управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево

Начальник управления

Приложение 9
к Временному Положению
об аренде имущества
муниципальной/коммунальной
собственности муниципальной
общины города Енакиево

Форма типового договора аренды
муниципального/коммунального имущества, принадлежащего муниципальной общине
города Енакиево для бюджетных организаций и учреждений

город Енакиево

«__» _____ 201__ года

Мы, нижеподписавшиеся,

- Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево (далее-Арендодатель), в лице начальника управления _____, действующего на основании положения об управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево, утвержденного распоряжением главы администрации года Енакиево от 01.04.2015 № 62, идентификационный код юридического лица 51011303, местонахождение которого: г. Енакиево, пл. Ленина, 6.

- _____ (далее Балансодержатель) в лице _____, действующего на основании _____, идентификационный код юридического лица _____, расположенное по адресу: _____.

- _____ (далее Арендатор), в лице директора _____, действующего на основании _____, идентификационный код юридического лица _____, расположенное по адресу: _____ далее вместе именуются Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании распоряжения главы администрации города Енакиево от _____ № _____ Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование встроенное нежилое помещение (далее - Имущество), находящееся на балансе _____, общей площадью _____ м², которое расположено по адресу: _____, стоимость которого определена согласно балансовой (остаточной) стоимости по состоянию на "___" _____ 2015 года и составляет на основании Акта оценки недвижимого и другого индивидуально определенного муниципального/коммунального имущества _____ (цифры прописью) грн. ___ коп./ _____ рос. руб. ___ коп.

1.2. Имущество передается в аренду с целью размещения

1.3. Состояние Имущества на момент заключения настоящего договора определяется в акте приема-передачи, который подписывается Арендатором и Балансодержателем и утверждается Арендодателем.

2. Условия передачи арендованного Имущества Арендатору

2.1. Арендатор вступает в срочное платное пользование Имуществом не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора и акта приема-передачи Имущества.

2.2. Передача Имущества в аренду не влечет за собой возникновения у Арендатора права собственности на имущество.

2.3. Собственником имущества остается муниципальная община города Енакиево в лице главы администрации города Енакиево, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.4. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на Балансодержателя.

3. Арендная плата

3.1. За пользование объектом аренды Арендатор оплачивает арендную плату, расчет которой осуществляется на основании Временной методики расчета и порядка использования платы за аренду муниципальной/коммунальной собственности г. Енакиево, утвержденной распоряжением главы администрации города Енакиево от _____ №__ (далее - Методика расчета).

3.2. На основании распоряжения главы администрации города Енакиево от _____ №__ арендная плата составляет _____ грн. в год. Арендатор обязуется произвести оплату аренды помещения до _____ на расчетный счет Балансодержателя.

3.3. Арендная плата не учитывает: коммунальные услуги (услуги на вывоз и размещение ТБО, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, расходы за предоставленные услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий и т.д., расходы, связанные с возмещением расходов Балансодержателю по уплате налога за землю и т.д.).

3.4. Арендная плата перечисляется на счет Балансодержателя: р/с _____ в _____, МФО _____, РЦЕ _____, начиная с даты подписания акта приема-передачи помещения. Последним днем начисления арендной платы является дата подписания Сторонами акта приема-передачи при возвращении объекта аренды Балансодержателю.

3.5. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательства, предусмотренного п. 3.2. Договора, Арендатор освобождается от выплаты Балансодержателю штрафных санкций.

3.6. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора и не возврата Арендатором Имуущества в определенные договором сроки, Арендатор оплачивает арендную плату до дня возврата Имуущества по акту приема-передачи включительно. Окончание срока действия Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате Балансодержателю, если таковая возникла, в полном объеме.

3.7. Размер арендной платы может пересматриваться по требованию одной из Сторон в случае изменения Методики ее расчета.

4. Обязанности Арендатора

Арендатор обязуется:

4.1. Использовать арендованное имущество в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего Договора.

4.2. По акту приема-передачи принять Имуущество на период аренды.

4.3. Своевременно и в полном объеме оплатить арендную плату.

4.4. Осуществлять расходы, связанные с содержанием арендованного Имуущества. В течение одного месяца с момента заключения настоящего договора заключить договора с Балансодержателем на возмещение расходов по содержанию арендованного имущества и прочее, а также с соответствующими предприятиями на предоставление коммунальных услуг Арендатору (вывоз и размещение ТБО, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения и т.д.).

Копии заключенных договоров предоставить в Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево в течение 1 месяца со дня подписания договора аренды.

4.5. Обеспечить представителям Арендодателя и Балансодержателя беспрепятственный доступ к объекту аренды с целью проверки его состояния и соответствия использования по целевому назначению, определенному настоящим Договором.

4.6. Своевременно осуществлять за свой счет текущий ремонт арендованного Имуущества. Это условие Договора не рассматривается как разрешение на осуществление неотъемлемых

улучшений арендованного Имущества и не влечет за собой обязательства Арендодателя по компенсации стоимости улучшений.

4.7. По требованию Балансодержателя проводить сверки расчетов по арендным платежам, платежам на предоставление услуг по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий.

4.8. В случае прекращения или расторжения Договора вернуть Балансодержателю в течение 3-х календарных дней по акту приема-передачи Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа.

4.9. Обеспечивать сохранность арендованного имущества, предотвращать его повреждение и порчу, нести ответственность за не соблюдение правил эксплуатации инженерных сетей, осуществлять меры противопожарной безопасности и санитарии в арендуемых помещениях.

4.10. Арендатор не имеет права без соответствующего распоряжения главы администрации города Енакиево проводить переоборудование, перепланировку, капитальный ремонт объекта аренды, вести строительные работы на придомовой территории.

5. Права Арендатора

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать арендованное имущество в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

5.2. На основании соответствующего распоряжения главы администрации города Енакиево сдавать имущество в субаренду (не допускается передача в субаренду целостных имущественных комплексов; имущества, предоставленного в аренду бюджетным учреждениям и на льготных условиях).

5.3. На основании соответствующего распоряжения главы администрации города Енакиево проводить капитальный ремонт, замену, реконструкцию, расширение, техническое переоснащение арендованного Имущества, что в дальнейшем приведет к повышению его стоимости.

5.3.1. Разрешение на выполнение таких работ оформляется в письменном виде, на основании распоряжения главы администрации города Енакиево, в котором отмечается: предоставление разрешения, согласования проекта (если его наличие предусмотрено действующим законодательством), сметные расходы и сроки выполнения работ.

5.3.2. Строительные работы на объекте аренды выполняются только на основании проектно-сметной документации, разработанной и утвержденной в установленном порядке действующими нормативными актами Донецкой Народной Республики, и при наличии разрешения на ведение строительных работ, полученного в установленном порядке.

Стоимость улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, которые нельзя отделить без вреда для имущества, компенсации не подлежит и стоимость этих улучшений Арендодателем не учитывается.

6. Обязанности Арендодателя

Арендодатель обязуется:

6.1. Передать Арендатору в аренду Имущество согласно условий настоящего Договора по акту приема-передачи имущества, который подписывается одновременно с настоящим Договором и является его неотъемлемой частью.

6.2. Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться арендованным Имуществом на условиях настоящего Договора.

7. Права Арендодателя

Арендодатель имеет право:

7.1. Контролировать наличие, состояние, направления и эффективность использования Имущества, переданного в аренду по настоящему Договору.

7.2. Выступать с инициативой о внесении изменений в настоящий Договор или о его расторжении в случае ухудшения состояния арендованного Имущества в результате невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендатором условий настоящего Договора.

7.3. Осуществлять контроль за состоянием Имущества путем визуального обследования с составлением акта обследования.

7.4. В случае осуществления Арендатором неотъемлемых улучшений без соответствующего распоряжения главы администрации города Енакиево, стоимость этих улучшений Арендодателем не учитывается.

8. Ответственность и решение споров по Договору

8.1. За невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

8.1.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора Арендатор освобождается от выплаты Балансодержателю штрафных санкций.

8.2. Арендодатель и Балансодержатель не отвечают по обязательствам Арендатора.

8.3. Арендодатель и Балансодержатель не несут ответственности за ущерб, нанесенный Арендатору вследствие аварии инженерных коммуникаций, находящихся на объекте аренды или за его пределами, если вина Арендодателя и Балансодержателя не будет установлена.

8.4. В случае освобождения Арендатором объекта аренды без письменного предупреждения Арендодателя и Балансодержателя, а также без соответствующим образом оформленного акта приема-передачи объекта аренды в надлежащем состоянии, Арендатор оплачивает Балансодержателю арендную плату за весь период пользования до подписания акта приема-передачи объекта аренды.

8.5. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, не решенные путем переговоров, решаются в судебном порядке.

9. Условия изменения, прекращения и расторжения договора

9.1. Изменения и дополнения в условия настоящего Договора допускаются по взаимному согласию Сторон. Изменения и дополнения, которые предлагается внести, рассматриваются одной стороной на протяжении 15 календарных дней с момента их письменного предоставления к рассмотрению другими Сторонами. Изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями, и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. По требованию одной из сторон договор может быть досрочно расторгнут по решению суда, в случае невыполнения сторонами своих обязательств и по другим основаниям, предусмотренным законодательными актами Донецкой Народной Республики.

9.3. В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора или изменении его условий после окончания срока его действия в течение одного месяца, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором. Указанные действия оформляются дополнительным Договором (соглашением), который является неотъемлемой частью Договора, при обязательном разрешении Арендодателя и Балансодержателя, и также при наличии распоряжения главы администрации города Енакиево.

9.4. Действие настоящего Договора прекращается в случае:

9.4.1. окончания срока, на который он был заключен;

9.4.2. приватизации арендованного имущества Арендатором;

9.4.3. гибели арендованного Имущества;

9.4.4. досрочно по взаимному согласию сторон или после вступления в силу решения суда.

9.4.5. банкротства или ликвидации Арендатора - юридического лица;

9.5. Арендатор, который намерен расторгнуть договор аренды, должен за два месяца направить в адрес Арендодателя заявление о его расторжении.

9.6. В случае прекращения или расторжения Договора, улучшения арендованного Имущества, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного Имущества не причиняя ему вреда, являются собственностью Арендатора, а неотъемлемые улучшения - собственностью муниципальной общины города Енакиево.

9.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество в течение 10 (десяти) рабочих дней возвращается Арендатором с обязательным составлением акта приема-передачи и подписания его Арендодателем и Балансодержателем.

9.8. Имущество считается возвращенным Балансодержателю с момента подписания сторонами акта приема-передачи. Обязанность по составлению акта приема-передачи при возвращении Имущества возлагается на Арендатора.

9.9. В случае изменения адреса и/или реквизитов, предусмотренных в разделе 11 Договора, Стороны обязуются на протяжении 7 рабочих дней проинформировать друг друга о таких изменениях.

9.10. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

9.11. Настоящий Договор заключен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, один для Арендодателя, один для Арендатора, один для Балансодержателя.

10. Срок действия договора

10.1. Настоящий Договор действует с "___" _____ 201__ г. до "___" _____ 201__ г. включительно.

11. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Арендодатель: Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево, 86430, Донецкая область, г. Енакиево, пл. Ленина, 6, р/с _____

Арендатор: _____

Балансодержатель: _____

12. Подписи сторон

Арендодатель

Арендатор

Балансодержатель

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Форма типового договора аренды муниципального/коммунального имущества, принадлежащего муниципальной общине города Енакиево для бюджетных организаций и учреждений подготовлена управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево.

Начальник управления

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжение главы администрации
города Енакиево

10.06.2015 № 177

**Временная Методика
расчета и порядок использования платы за аренду имущества
муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево**

1. Общие положения

1.1. Временная методика расчета и порядок использования платы за аренду муниципального/коммунального имущества, принадлежащего муниципальной общине города Енакиево (далее - Методика) разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма взимания платы за аренду имущества, которое является муниципальной/коммунальной собственностью муниципальной общины города Енакиево и призвана обеспечить повышение эффективности использования этого имущества путем передачи его в аренду физическим и юридическим лицам.

1.2. Методика разработана в соответствии с Конституцией Донецкой Народной Республики, другими действующими законодательными актами Донецкой Народной Республики.

1.3. Термины этой Методики, приведенные ниже, используются в следующем значении:

аренда - основанное на договоре срочное платное пользование имуществом, которое необходимо арендатору для осуществления предпринимательской и иной деятельности;

объекты аренды - целостные имущественные комплексы коммунальных предприятий, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков); недвижимое муниципальное/коммунальное имущество (здания, сооружения, помещения); другое отдельное индивидуально определенное муниципальное/коммунальное имущество за исключением объектов, которые в соответствии с действующим законодательством не могут быть объектами аренды или определенные Временным Положением об аренде имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево такими, которые не могут быть переданы в аренду;

арендатор - физическое лицо, физическое лицо-предприниматель или юридическое лицо какой-либо формы собственности;

арендодатель - Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево или уполномоченное на то лицо;

балансодержатель - коммунальные предприятия, учреждения и организации, на балансе которых находится объект аренды;

арендная плата - это платеж, который вносит арендатор за пользование имуществом, переданном ему в аренду, независимо от последствий своей хозяйственной или иной деятельности;

субаренда - основанное на договоре срочное платное пользование имуществом, которое передается-арендатором в аренду третьему лицу (в пределах основного договора аренды);

целостный имущественный комплекс - хозяйственный объект с заверренным циклом производства продукции (работ, услуг), предоставленным ему земельным участком, на котором он расположен, с автономными инженерными коммуникациями, системой энергоснабжения. В случае выделения целостного имущественного комплекса структурного подразделения предприятия состоит раздельный баланс;

индивидуально определенное имущество - инвентарные объекты или группы инвентарных объектов и другое отдельное имущество, которое может быть реализовано способами, определенными законодательством, как отдельный самостоятельный объект;

оценка объекта оценки - процесс определения субъектом оценочной деятельности рыночной или иной стоимости объекта оценки на дату оценки;

субъект оценочной деятельности – зарегистрированные в установленном законодательством Донецкой Народной Республики порядке физические лица-предприниматели, а также юридические лица независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, в составе которых работает хотя бы один оценщик, и которые получили Сертификат субъекта оценочной деятельности.

конкурсная надбавка - разница между арендной платой, определенной согласно отчета об оценке объекта оценки и арендной платой, которая была определена по результатам конкурса.

2. Порядок расчета арендной платы

2.1. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между Арендодателем, Балансодержателем и Арендатором.

2.2. Арендная плата не учитывает:

2.2.1 сумму НДС;

2.2.2 коммунальные услуги;

2.2.3 эксплуатационные расходы;

2.2.4 расходы, связанные с возмещением расходов балансодержателя по уплате арендной платы за землю.

Эксплуатационные расходы оформляются отдельным договором между балансодержателем здания и арендатором на срок действия договора аренды.

2.3. Арендная плата устанавливается в денежной форме и вносится на расчетный счет балансодержателя в течение 7-ми календарных дней с момента получения счета-фактуры, в полном объеме. В случае несвоевременной оплаты арендной платы арендатор платит отдельно от арендной платы пеню, что оговаривается в договоре аренды.

2.4. Порядок расчета арендной платы при передаче в аренду недвижимого имущества (зданий, помещений, сооружений, в том числе встроенных).

2.4.1. Арендная плата за аренду недвижимого имущества по этой Методике рассчитывается в такой последовательности:

2.4.1.1. производится отчет об оценке объекта оценки, который предоставляется в аренду. Оценка объекта оценки должна учитывать техническое состояние структурных элементов объекта оценки, его местонахождение и обеспеченность инженерными сетями. Отчет об оценке объекта оценки производится один раз в три года. Результаты отчета об оценке объекта оценки являются действующими в течение 6 месяцев со дня ее проведения. Ответственность за достоверность данных по определению стоимости имущества несет эксперт-оценщик. Стоимость работ по выполнению отчета об оценке объекта оценки оплачивает арендатор, или владелец помещения, с последующей компенсацией стоимости работ, после заключения договора аренды.

2.4.1.2. определяется размер годовой арендной платы;

2.4.1.3. на основании размера годовой арендной платы устанавливается размер арендной платы за базовый или первый месяц аренды, которая фиксируется в договоре аренды;

2.4.1.4. с учетом размера арендной платы за базовый (первый) месяц аренды рассчитывается размер арендной платы за следующие месяцы аренды с учетом индексов инфляции с даты проведения оценки имущества;

2.4.1.5. в случае, если срок аренды меньше (больше) одних суток или одного месяца, то на основании месячной арендной платы рассчитывается суточная, а в случае необходимости - на основе размера суточной арендной платы рассчитывается почасовая арендная плата.

2.4.2. Размер годовой арендной платы за аренду недвижимого имущества (зданий, сооружений, помещений, в том числе встроенных) определяется по формуле:

С_и x С_{ор}

Опл = -----, где

100

Опл - годовая арендная плата,

С_и - стоимость имущества определена путем проведения оценки объекта оценки, грн.,

С_{ор} - арендная ставка, определенная согласно приложения 2 настоящей Методики.

2.4.3. Размер месячной арендной платы в случае аренды недвижимого имущества (зданий, сооружений, помещений, в том числе встроенных) за первый месяц после заключения договора аренды или пересмотра размера арендной платы рассчитывается по формуле:

Опл.мес. = Опл: 12 x И x К1, где

Опл - годовая арендная плата, определенная по этой Методике, грн.;

И- индекс инфляции с даты проведения оценки до даты заключения договора аренды или пересмотра размера арендной платы по действующим договорам аренды;

К1 - коэффициент деловой активности, согласно приложению 3 настоящей Методики.

2.4.4. Размер арендной платы за каждый последующий месяц определяется путем корректировки (умножения) размера месячной арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции за текущий месяц.

Индекс инфляции не применяется для организаций, установленных в п. 2.7 настоящей Методики.

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

2.4.6. Размер суточной арендной платы рассчитывается по формуле:

Опл.сут. = Опл.мес. : Кд.м., где

Опл.сут. - размер суточной арендной платы, грн.,

Опл.мес. - размер месячной арендной платы, грн.,

Кд.м. - количество дней в месяце.

2.4.7. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле:

Опл.час. = Опл. сут. : 24 x Т, где

Опл.час. - размер почасовой арендной платы, грн.,

Опл.сут. - размер суточной арендной платы, грн.,

Т - время, на которое арендуется помещение за месяц, согласно графику Арендатора.

2.4.8. В случае, если арендатор подал письменное заявление, в котором указывает, что полученную арендную площадь он будет использовать под различные виды деятельности, то для определения арендной платы необходимо провести зонирование объекта аренды при условии наличия отдельных помещений (определение площади для осуществления каждого из видов деятельности арендатора), с последующим применением для каждой зоны

соответствующих арендных ставок и фиксирования площадей зон в договоре аренды.

2.4.9. В случае, если арендатор подал письменное заявление, в котором указывает, что полученную арендную площадь он будет использовать под один вид деятельности, а фактически использует под различные, то арендная плата начисляется на всю площадь по наивысшей арендной ставке того вида деятельности, который осуществляет арендатор.

2.5. Порядок расчета арендной платы за аренду целостных имущественных комплексов.

2.5.1. Размер годовой арендной платы за аренду целостного имущественного комплекса определяется по формуле:

$$\text{Опл} = \frac{(\text{Сост} + \text{Снм}) \times \text{Сор}}{100}, \text{ где}$$

Опл - годовая арендная плата,

Сост - стоимость основных средств по отчету об оценке объекта оценки, грн.

Снм - стоимость нематериальных активов по отчету об оценке, грн.

Сор - арендная ставка, определенная согласно приложению 1 настоящей Методики.

2.6. Размер годовой арендной платы в случае аренды отдельного индивидуально-определенного имущества (кроме недвижимого) устанавливается по соглашению сторон, но не менее 10 процентов от стоимости арендованного имущества по результатам отчета об оценке объекта оценки, а в случае если арендатором является субъект малого предпринимательства - не менее 7 процентов стоимости арендованного имущества по результатам такой оценки.

Целесообразность отчета об оценке объекта оценки определяет арендодатель, руководствуясь имущественными интересами предприятия (организации, учреждения) арендодателя. Если для расчета арендной платы не предусмотрено составление отчета об оценке объекта оценки, может осуществляться стандартизированная оценка указанного имущества (остаточная балансовая стоимость арендуемого имущества).

2.7. Размер годовой арендной платы за аренду недвижимого имущества бюджетными организациями, которые содержатся за счет местного и республиканского бюджета; республиканскими и коммунальными учреждениями охраны здоровья, которые содержатся за счет республиканского и местных бюджетов; республиканскими и коммунальными телерадиоорганизациями; редакциями республиканских и коммунальных периодических изданий и периодических изданий, основанных объединениями граждан, республиканскими научно-исследовательскими учреждениями, учебными заведениями, трудовыми и журналистскими коллективами; предприятиями связи, которые их распространяют, государственным предприятием «Почта Донбасса», а также инвалидами с целью использования под гаражи для специальных средств передвижения составляет 2 росс. руб.

Размер годовой арендной платы может быть изменен по согласованию сторон или по требованию одной из сторон, в случае изменения Методики расчета арендной платы, стоимости объекта аренды, цен и тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Донецкой Народной Республики, распоряжением главы администрации города Енакиево.

2.8. Если при продлении договора аренды, арендная плата была определена по результатам конкурса и превышает стартовую на конкурсную надбавку, то новый размер арендной платы определяется путем увеличения суммы, определенной по Методике на конкурсную надбавку.

2.9. Согласно Постановлению Президиума Совета Министров ДНР от 18.03.2015 № 4-11 «О порядке использования валют на территории Донецкой Народной Республики» на территории ДНР учетной валютой являются рубли и гривны. Арендатор имеет право оплачивать арендную плату как в гривнах так и в рублях, согласно официальному курсу украинской гривны по отношению к российскому рублю, который устанавливается Центральным Республиканским Банком ДНР.

3. Порядок использования денежных средств, полученных от аренды коммунального имущества

3.1. Арендная плата за недвижимое или другое отдельное индивидуально определенное имущество муниципальной/коммунальной собственности в полном объеме зачисляется на счет предприятия или учреждения, которые являются балансодержателями указанного имущества.

Полученные денежные средства от передачи имущества в аренду используются коммунальными предприятиями, учреждениями и организациями на приобретение материалов для содержания жилого фонда города, объектов здравоохранения, образования и культуры, оплату налогов и на другие расходы, связанные с осуществлением хозяйственной деятельности.

3.2. Суммы арендной платы, излишне перечисленные балансодержателю, зачисляются в счет будущих платежей или возвращаются плательщику в пятидневный срок со дня получения его письменного обращения.

3.3. Данный порядок использования средств, полученных от аренды имущества муниципальной/коммунальной собственности, в случае необходимости может быть изменен при разработке проекта местного бюджета г. Енакиево и внесении изменений в него в течение года.

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Временная методика расчета и порядок использования платы за аренду имущества муниципальной/коммунальной собственности муниципальной общины города Енакиево подготовлена управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево

Начальник управления

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

за использование целостных имущественных комплексов коммунальных предприятий

Наименование	Арендная ставка, процентов
Целостные имущественные комплексы коммунальных предприятий:	
табачной промышленности, ликеро-водочной и винодельческой промышленности, совхозов-заводов (производящих винодельческую продукцию)	25
по производству электрического и электронного оборудования, древесины и изделий из древесины, мебели, по организации концертно-зрелищной деятельности и выставочной деятельности, ресторанов, морского, железнодорожного и автомобильного транспорта, торговли, выпуска лотерейных билетов и проведению лотерей, цветной металлургии, нефтегазодобывающей промышленности	20
электроэнергетики, газовой, химической и нефтехимической промышленности, черной металлургии, связи, швейной и текстильной промышленности, ресторанного хозяйства (кроме ресторанов), по производству транспортных средств, оборудования и их ремонта, производства машин и оборудования, предназначенного для механического, термической обработки материалов или осуществления других операций, по производству резиновых и пластмассовых изделий, лесного хозяйства, рыбного хозяйства, целлюлозно-бумажной промышленности, переработки отходов, добычи неэнергетических материалов, по предоставлению дополнительных транспортных услуг и вспомогательных операций, топливной промышленности, бытового обслуживания сельского хозяйства,	16
пищевой промышленности (кроме ликеро-водочной и винодельческой промышленности), совхозов-заводов, кроме тех, что производят винодельческую продукцию), металлообработки, образования, науки и здравоохранения, легкой (кроме швейной и текстильной) промышленности, по производству строительных материалов	12
Другие объекты	10

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Арендные ставки за использование целостных имущественных комплексов коммунальных предприятий подготовлены управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево

Начальник управления

Приложение 2
к Временной Методике расчета и
порядка использования арендной
платы за аренду муниципального/
коммунального имущества

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

за использование недвижимого имущества муниципальной/коммунальной собственности
в зависимости от вида деятельности

№№ п/п	Использование арендатором недвижимого имущества по целевому назначению	Арендная ставка, процентов
1	Размещение казино, других игорных заведений, игровых автоматов	100
2	Размещение пунктов продажи лотерейных билетов, пунктов обмена валюты	45
3	Размещение: - Финансовых учреждений, ломбардов, бирж, брокерских, дилерских, маклерских, риелторских контор (агентств недвижимости), банкоматов; - Ресторанов с ночным режимом работы; - Торговых объектов по продаже ювелирных изделий, изделий из драгоценных металлов и драгоценных камней, антиквариата, оружия; - Операторов телекоммуникаций, которые предоставляют услуги по подвижной (мобильной) связи, операторов и провайдеров телекоммуникаций, предоставляющих услуги доступа к Интернет	40
4	Размещение: - Производителей рекламы; - Салонов красоты, саун, турецких бань, соляриев; - Кабинетов массажа, тренажерных залов; - Торговых объектов по продаже автомобилей; - Внешней рекламы на зданиях и сооружениях.	30
5	Организация концертов и другой зрелищно-развлекательной деятельности	25
6	Размещение субъектов хозяйствования, осуществляющих туроператорскую и турагентскую деятельность, гостиниц	22
7	Размещение субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность по ремонту объектов недвижимости	21
8	Размещение: - клиринговых учреждений; - мастерских, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт автомобилей; - мастерских по ремонту ювелирных изделий; - ресторанов; - частных учреждений здравоохранения; - субъектов хозяйствования, действующих на основе частной собственности и осуществляют хозяйственную деятельность по медицинской практике; - размещение торговых объектов по продаже очков, линз, стекол; - субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность в сфере права, бухгалтерского учета и налогообложения; Редакций средств массовой информации: - рекламного и эротического характера; - тех, что основаны международными организациями или при участии юридических или физических лиц других государств, лиц без гражданства;	20

	<p>-тех, где более 50 процентов общего объема выпуска составляют материалы иностранных средств массовой информации;</p> <p>- тех, что основаны на участии субъектов хозяйствования, одним из видов деятельности которых является производство и поставка бумаги, полиграфического оборудования, технических средств вещания.</p>	
9	<p>Размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - магазинов-складов; - турбаз, мотелей, кемпингов, летних домиков; - офисных помещений; - антенн. <p>Торговых объектов по продаже:</p> <ul style="list-style-type: none"> - непродовольственных товаров, алкогольных и табачных изделий; - промышленных товаров, бывших в употреблении; - автотоваров; - видео - и аудиопродукции. 	18
10	<p>Размещение физкультурно-спортивных учреждений, деятельность которых направлена на организацию и проведение занятий различными видами спорта</p>	17
11	<p>Размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Субъектов хозяйствования, предоставляющих услуги, связанные с переводом денег; - Бирж, имеющих статус неприбыльных организаций; - Кафе, баров, закусочных, буфетов, кафетериев, осуществляющих продажу товаров подакцизной группы; - Ветеринарных больниц (клиник), лабораторий ветеринарной медицины; - Субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность по организации брачных знакомств и свадеб; - Складов; - Субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность по выращиванию цветов, грибов. 	15
12	<p>Размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Заведений ресторанного хозяйства по поставке блюд, приготовленных централизованно для потребления в других местах; - Субъектов хозяйствования, предоставляющих услуги по содержанию домашних животных. 	13
13	<p>Размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Субъектов хозяйствования, действующих на основе частной собственности и предоставляющих услуги по перевозке и доставке (вручению) почтовых отправлений (курьерская служба); - Стоянок для автомобилей. 	12
14	<p>Размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Компьютерных клубов и интернет-кафе; - Ветеринарных аптек; - Рыбных хозяйств; - Частных учебных заведений; - Школ, курсов по обучению водителей автомобилей; - Торговых объектов по продаже книг, газет и журналов, изданных на иностранных языках; - Субъектов хозяйствования, осуществляющих проектные, проектно-исследовательские, проектно-конструкторские работы; - Издательств печатных средств массовой информации и издательской продукции, которые печатаются иностранными языками; - Редакций средств массовой информации, кроме указанных в пункте 2.7. 	10

	Методики и пункте 8 настоящего приложения.	
15	Проведение выставок непродовольственных товаров без осуществления торговли	10
16	Размещение торговых автоматов, которые отпускают продовольственные товары	9
17	Размещение: - Кафе, баров, закусочных, кафетериев, не осуществляющих продажу товаров подакцизной группы; - Аптек, реализующих готовые лекарства; - Торговых объектов по продаже продовольственных товаров, кроме товаров подакцизной группы.	8
18	Размещение: - Торговых объектов по продаже ортопедических изделий; - Ксерокопировальной техники для предоставления населению услуг по ксерокопированию документов.	7
19	Размещение: - Столовых, буфетов, не осуществляющих продажу товаров подакцизной группы; - Фирменных магазинов отечественных промышленных предприятий-товаропроизводителей, кроме производящих товары подакцизной группы; - Объектов почтовой связи на площади, используемой для предоставления услуг почтовой связи; - Субъектов хозяйствования, предоставляющих услуги по перевозке и доставке (вручению) почтовых отправлений; - Торговых объектов по продаже полиграфической продукции и канцтоваров, лицензированной видео и аудиопродукции, предназначенной для учебных заведений.	6
20	Размещение: - республиканских и коммунальных учреждений здравоохранения, частично финансируемых за счет республиканского и местных бюджетов; - оздоровительных учреждений для детей и молодежи; - санаторно-курортных учреждений для детей; - республиканских учебных заведений, которые частично финансируются из республиканского бюджета и учебных заведений, которые финансируются из местного бюджета; - Торговых объектов по продаже книг, газет и журналов, изданных на русском языке; - Отделений банков на площади, используемой для осуществления платежей за жилищно-коммунальные услуги; - Субъектов хозяйствования, осуществляющих бытовое обслуживание населения.	5
21	Размещение: - Столовых, буфетов, не осуществляющих продажу товаров подакцизной группы, в учебных заведениях и воинских частях; - Общественных туалетов; - Камер хранения; - Издательств печатных средств массовой информации и издательской продукции, которые издаются на русском языке.	4
22	Размещение: - Аптек на площади, используемой для изготовления лекарств по рецептам; - Субъектов хозяйствования, предоставляющих ритуальные услуги; - Мастерских художников, скульпторов, народных мастеров площадью менее	3

	50 кв. метров; - Органов местного самоуправления и их добровольных объединений (кроме ассоциаций органов местного самоуправления) - Научно-исследовательских учреждений, кроме бюджетных.	
23	Размещение: - Аптек, обслуживающих льготные категории населения; - Организаций, предоставляющих услуги по уходу за лицами с физическими или умственными недостатками; - Библиотек, архивов, музеев; - Детских молочных кухонь; - Торговых объектов по продаже продовольственных товаров для льготных категорий граждан.	2
24	Размещение: - Учреждений социальной защиты для бездомных граждан, беспризорных детей и учреждений, предназначенных для временного или постоянного пребывания граждан пожилого возраста и инвалидов; - Государственных и коммунальных внешкольных учебных заведений (кроме оздоровительных учреждений для детей и молодежи) и дошкольных учебных заведений; - Учреждений социального обслуживания для семей, детей и молодежи, которые содержатся за счет местного бюджета, в частности центров социально-психологической реабилитации детей, социальных общежитий для детей-сирот и детей, лишенных родительской опеки, социальных центров матери и ребенка, центров социально-психологической помощи, центров реабилитации детей и молодежи с функциональными ограничениями, центров для ВИЧ-инфицированных детей и молодежи.	1
25	Размещение транспортных предприятий по:	
	- перевозке пассажиров	15
	- перевозке грузов	18
26	Размещение творческих союзов, общественных, религиозных и благотворительных организаций на площади, которая не используется для осуществления предпринимательской деятельности и составляет:	
	- не более 50 кв. метров	3
	- более 50 кв. метров	7
27	Размещение общественных организаций инвалидов на площади, которая не используется для осуществления предпринимательской деятельности	
	- не более 100 кв. метров	1
	- более 100 кв. метров	7
28	Размещение субъектов хозяйствования, производящих подвижной состав городского электротранспорта	5
29	Другое использование недвижимого имущества	15

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Арендные ставки за использование недвижимого имущества муниципальной/коммунальной собственности в зависимости от вида деятельности подготовлены управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево

Начальник управления

Приложение 3
к Временной Методике расчета и
порядка использования арендной
платы за аренду муниципального/
коммунального имущества

Размеры
коэффициента деловой активности, с учетом района расположения объекта аренды

№№ п/п	Район размещения объектов	Размер коэффициента деловой активности, %
1	Центральная часть города Енакиево, микрорайон им. Ватутина, микрорайон Фильтровальная	1,25
2	г. Углегорск, с. Красный городок, микрорайон ДСК, г. Юнокоммунаровск	0,9
3	пгт Карло-Марксово, пгт Александровское, пгт Булавинское, пгт Ольховатка, другие отдаленные села	0,6

Управляющий делами
администрации города Енакиево

Размеры коэффициента деловой активности, учитывающий район расположения объекта аренды подготовлены управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Енакиево

Начальник управления