

Российская Федерация
Ростовская область

**МЭР
города
Ростова-на-Дону**

Председателю
Ростовской-на-Дону
городской Думы
З.В. Неярохиной

ул. Б. Садовая, 47, Ростов-на-Дону,
Россия, 344002
тел. 244-13-23, факс 240-83-67
E-mail: meria@rostov-gorod.ru

04.04.2011 № 1/136

На № _____ от _____

Уважаемая Зинаида Васильевна!

Прошу включить в повестку дня очередного заседания Ростовской-на-Дону городской Думы проект решения «О принятии Положения «О порядке передачи в аренду объектов находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону».

Данный проект разработан в целях реализации Федерального закона от 08.05.2010 № 83-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений», а также с целью установления соответствующего нормам действующего законодательства РФ единого порядка передачи в аренду всех видов муниципального имущества.

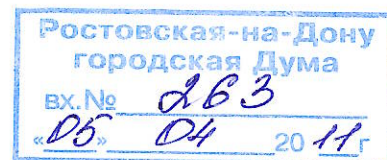
Приложение: на 9 листах.

С уважением,



М.А.Чернышев

М.А. Абрамова
244-14-29





Проект

РОСТОВСКАЯ-на-ДОНУ ГОРОДСКАЯ
ДУМА
ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА
РЕШЕНИЕ №

_____ 200__ года

Заседание № _____

О принятии Положения
«О порядке передачи в аренду
объектов, находящихся в муниципальной
собственности города Ростова-на-Дону»

В целях приведения в соответствие с действующим законодательством нормативно-правовой базы муниципального образования города Ростова-на-Дону в сфере управления и распоряжения муниципальной собственностью, руководствуясь статьями 21, 39, 41 Устава города Ростова-на-Дону, городская Дума решила:

РЕШИЛА:

1. Принять Положение «О порядке передачи в аренду объектов находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону» (приложение).

2. Поручить Администрации города Ростова-на-Дону привести в соответствие с настоящим решением нормативно-правовые документы, регулирующие использование на условиях аренды объектов нежилого фонда, находящегося в муниципальной собственности.

3. Признать утратившими силу:

– решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 25.12.2008 № 485 «О принятии Положения «О порядке передачи в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону».

– решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 24.02.2009 № 526 «О принятии Положения «О порядке передачи в аренду объектов движимого имущества, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону».

– решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.10.2002 № 134 «Об утверждении положения «О Порядке предоставления в аренду имущественных комплексов, находящихся в собственности города Ростова-на-Дону»

4. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджету города, местным налогам и сборам, муниципальной собственности (В.Ю.Лазарев).

Мэр города Ростова-на-Дону

М.А. Чернышев

Приложение
к решению городской Думы
«О принятии Положения
«О порядке передачи в аренду
объектов находящихся в
муниципальной собственности
города Ростова-на-Дону»

ПОЛОЖЕНИЕ
«О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ,
НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ»

Статья 1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федеральным законом от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.06.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом города Ростова-на-Дону.

2. Настоящее Положение определяет основные принципы и порядок передачи в аренду объектов муниципальной собственности города Ростова-на-Дону (нежилых помещений (зданий, сооружений), движимого имущества, предприятий как имущественных комплексов), обязательные для исполнения всеми юридическими и физическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

3. Координатором процесса передачи в аренду объектов муниципальной собственности города Ростова-на-Дону (далее объектов) является Департамент имущественно-земельных отношений г.Ростова-на-Дону (далее - Департамент).

4. При передаче в аренду объектов муниципальной собственности города Ростова-на-Дону (далее – объектов) арендодателями выступают:

4.1. Департамент, в отношении имущества составляющего муниципальную казну.

4.2. Муниципальные учреждения (предприятия), в отношении имущества закрепленного за ними на праве оперативного управления (хозяйственного ведения).

5. Согласование предоставления в аренду объектов осуществляется Департаментом после письменного заключения отраслевых (функциональных) или(и) территориальных органов Администрации города о целесообразности (нецелесообразности) согласования распоряжения муниципальным имуществом, закрепленным на праве оперативного управления (хозяйственного ведения) за муниципальными предприятиями (учреждениями), находящимся в их ведении.

6. Согласование Департаментом предоставления в аренду осуществляется:

6.1. Муниципальным бюджетным учреждениям в отношении любого недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленного собственником;

6.2. Муниципальным автономным учреждениям в отношении недвижимого имущества закрепленного собственником и особо ценного движимого имущества, закрепленного собственником (с предварительного одобрения наблюдательного совета).

6.3. Муниципальным казенным учреждениям в отношении всего имущества закрепленного собственником;

6.4. Муниципальным унитарным предприятиям в отношении недвижимого имущества закрепленного собственником.

6.5. Муниципальным казенным предприятиям в отношении всего имущества закрепленного собственником.

7. Арендаторами объектов муниципальной собственности города Ростова-на-Дону могут быть зарегистрированные в установленном порядке юридические лица и индивидуальные предприниматели, а также физические лица.

8. Административные регламенты, регулирующие порядок выполнения административных процедур при заключении, изменении и расторжении договоров аренды объектов, утверждаются постановлениями Администрации города.

Статья 2. Предоставление в аренду объектов муниципальной собственности города Ростова-на-Дону

1. Объекты предоставляются в аренду:

1.1. по результатам проведения торгов в форме аукциона или конкурса на право заключения договоров аренды (далее - торгов);

1.2. без проведения торгов, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Договорные отношения, связанные с предоставлением в аренду объектов подразделяются:

2.1. по сроку действия:

2.1.1. краткосрочные: договоры аренды объектов заключаются на срок до одного года.

2.1.2. долгосрочные:

-договоры аренды объектов заключаются на срок от одного года и более, подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

3. Инициатором и организатором продажи права аренды объектов является арендодатель имущества в соответствии с частью 4 статьи 1 настоящего положения.

4. Изменения условий договора аренды осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, по согласованию с Департаментом. Согласование осуществляется в порядке, установленном регламентом, утвержденным постановлением Администрации города.

5. Объекты нежилого фонда подлежат страхованию.

Статья 3. Порядок заключения договора аренды

1. Без проведения торгов.

1.1. Заявка на оформление договора аренды объектов без проведения торгов представляется арендодателю, в соответствии с регламентом, предусмотренным частью 8 статьи 1 настоящего Положения.

1.2. На основании поступивших документов арендодатель готовит и передает в Департамент материалы, необходимые для организации рыночной оценки размера арендной платы и для согласования предоставления объекта в аренду в соответствии с частью 5 статьи 1 настоящего Положения.

1.3. Размер арендной платы за право аренды объектов устанавливается в соответствии со статьей 5 настоящего Положения и утверждается на заседании городской комиссии по согласованию результатов оценки.

1.4. Городская комиссия по согласованию результатов оценки (далее – комиссия по оценке) осуществляет свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым постановлением Администрации города. Решения комиссии оформляются протоколом.

1.5. Согласование передачи в аренду объектов (за исключением недвижимого имущества муниципальных предприятий) осуществляется на заседании городской комиссии по распоряжению муниципальной собственностью.

1.6. На основании поступивших документов Департамент выносит вопрос на рассмотрение городской комиссии по распоряжению муниципальной собственностью (далее – комиссия по распоряжению муниципальной собственностью).

1.7. Городская комиссия по распоряжению муниципальной собственностью осуществляет свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым постановлением Администрации города. Решения комиссии оформляются протоколом.

1.8. На основании решения комиссии по распоряжению муниципальной собственностью издается соответствующее распоряжение Департамента, на основании которого арендодатель оформляет договор на право пользования объектом на условиях аренды (дополнительное соглашение, соглашение о расторжении).

1.9. Согласование передачи в аренду объектов недвижимого имущества муниципальных предприятий осуществляется в соответствии с порядком, установленным постановлением Администрации города, на заседании комиссии по вопросу согласования сделок с недвижимым имуществом, закрепленным за муниципальными унитарными предприятиями.

1.10. Городская комиссия по вопросу согласования сделок с недвижимым имуществом, закрепленным за муниципальными унитарными предприятиями, осуществляет свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым постановлением Администрации города. Решения комиссии оформляются протоколом.

1.11. На основании решения комиссии, по вопросу согласования сделок с недвижимым имуществом, закрепленным за муниципальными унитарными предприятиями, издается соответствующее распоряжение Департамента, на основании которого арендодатель оформляет договор на право пользования объектом на условиях аренды (дополнительное соглашение, соглашение о расторжении).

1.12. В случаях совершения сделки по предоставлению в аренду муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении (оперативном управлении) муниципального предприятия, являющейся в соответствии с законодательством РФ крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, ее согласование осуществляется в порядке, установленном постановлением Администрации города.

2. По результатам проведения торгов.

2.1. Арендодателем и Департаментом проводятся мероприятия в порядке, указанном в пунктах 1.2.-1.10. части 1 статьи 3 настоящего Положения.

2.2. При положительном решении комиссии по распоряжению муниципальной собственностью или комиссии по вопросу согласования сделок с недвижимым имуществом, закрепленным за муниципальными унитарными предприятиями, издается распоряжение Департамента, на основании которого, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, проводятся торги.

В случаях, предусмотренных пунктом 1.12. части 1 статьи 3 настоящего Положения, основанием для проведения торгов является распоряжение Администрации города.

2.3. Арендодатель вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (специализированную организацию) для осуществления функций по организации и проведению торгов.

2.4. Арендодатель оформляет договор на право пользования объектом на условиях аренды с победителем торгов, либо единственным участником торгов, в случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. В случаях, когда объектом торгов являются объекты нежилого фонда, включенные в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» постановлением Администрации города перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), победители торгов приобретают право на заключение договора аренды, срок которого составляет не менее пяти лет.

2.6. Обязанность по государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, заключенного на срок более 1 (одного) года, возлагается на арендатора объекта.

3. Пакет документов на право пользования объектом на условиях аренды состоит из:

3.1. договора аренды, оформленного арендодателем;

3.2. акта приема-передачи объекта оформленного между арендодателем и арендатором;

3.3. копии технической документации на объект;

3.4. дополнительных соглашений к договору аренды объектов, в случае их наличия.

4. Типовые формы договоров аренды муниципального имущества утверждаются Департаментом имущественно-земельных отношений.

Статья 4. Порядок расторжения договора аренды

1. Договор аренды может быть расторгнут по согласию сторон или решению суда.

2. При расторжении договора аренды объектов между арендодателем и арендатором оформляется акт приема-передачи объекта.

3. Арендодатель направляет в Департамент заверенные копии документов, подтверждающих факт прекращения договора аренды.

4. Расторжение договоров аренды, прошедших государственную регистрацию, осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5. В случае нарушения или невыполнения арендатором требований действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего арендные отношения, а также условий, предусмотренных договором аренды, договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по инициативе арендодателя.

Статья 5. Порядок определения размера арендной платы

1. Размер арендной платы за объект (начальный размер, в случае предоставления объекта в аренду по результатам торгов) устанавливается на основании отчета о рыночной стоимости права пользования на условиях аренды, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. При предоставлении объектов недвижимого имущества в аренду бюджетным и иным некоммерческим организациям, основная деятельность которых финансируется за счет средств федерального, областного, местного бюджетов или государственных внебюджетных фондов на основе сметы доходов и расходов, величина арендной платы устанавливается в размере 30% от рыночной стоимости арендной платы, определенной в соответствии с частью 1 статьи 5 настоящего Положения.

3. Для объектов, передаваемых в аренду по результатам торгов на право заключения таких договоров, арендная плата устанавливается в соответствии с окончательной стоимостью арендной платы, установившейся в результате торгов.

Условия и сроки внесения арендной платы указываются в договоре аренды.

Доходы, получаемые в виде арендной платы за использование объектов распределяются и используются в соответствии с законодательством РФ.

4. Порядок предоставления льгот по арендной плате за использование объектов недвижимого имущества, утверждается постановлением Администрации города Ростова-на-Дону.

5. Размер арендной платы за использование объектов подлежит ежегодной индексации с учетом уровня инфляции, предусмотренного областным законом Ростовской области об областном бюджете на очередной финансовый год.

Статья 6. Субаренда объектов

1. Субаренда - аренда третьими лицами объекта (части объекта) арендованного юридическими и физическими лицами на основании договора аренды.

2. Срок предоставления объекта (части объекта) на условиях субаренды устанавливается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. Части объектов, являющихся недвижимым имуществом, могут передаваться в субаренду исключительно в соответствии с частью 4 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

4. По заявлению основного арендатора согласование субаренды осуществляется арендодателем и Департаментом в порядке, установленном частью 5 статьи 1 настоящего Положения.

5. Согласие арендодателя на передачу в субаренду оформляется дополнительным соглашением к договору аренды с основным арендатором в порядке, установленном пунктами 1.2.-1.10. части 1 статьи 3 настоящего Положения.

6. Размер арендной платы основного арендатора за сданный в субаренду объект (часть объекта) увеличивается на 100%.

Статья 7. Контроль за использованием переданных в аренду объектов

1. Контроль за использованием объектов, в том числе за соответствием порядка использования объектов условиям заключенных договоров аренды, осуществляется арендодателем и Департаментом.

2. Департамент несет ответственность за своевременность и полноту поступления в бюджет города арендной платы от использования объектов, находящихся в муниципальной казне.

3. Муниципальные учреждения (предприятия) – арендодатели объектов несут ответственность за своевременность и полноту поступления арендной платы от использования объектов, находящихся в их оперативном управлении (хозяйственном ведении).

4. Руководители учреждений (предприятий), являющихся арендодателями объекта, обеспечивают:

4.1 своевременность и полноту поступления арендной платы по договорам аренды;

4.2 ведение претензионно-исковой работы по заключенным договорам аренды.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

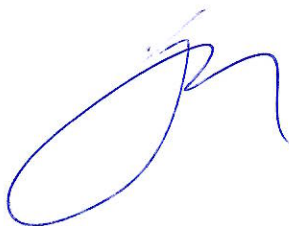
на проект решения городской Думы «О принятии Положения «О порядке передачи в аренду объектов, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону»

В соответствии со ст.8 Положения «О Контрольно-счетной палате города Ростова-на-Дону» от 11.04.2005г. № 438, ст.15 Положения «О бюджетном процессе в городе Ростове-на-Дону», утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 22.11.2007г. № 321, Контрольно-счетной палатой города Ростова-на-Дону подготовлено заключение на проект решения городской Думы «О принятии Положения «О порядке передачи в аренду объектов, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону». Заключение рассмотрено и утверждено на заседании коллегии Контрольно-счетной палаты города Ростова-на-Дону 20.04.2011 года.

Данный проект решения отвечает требованиям ст. 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 21, 39, 41 Устава города Ростова-на-Дону.

Учитывая вышеизложенное, Контрольно-счетная палата считает, что представленный на заключение проект решения городской Думы «О принятии Положения «О порядке передачи в аренду объектов, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону» может быть рекомендован к принятию городской Думой.

Председатель
Контрольно-счетной палаты
города Ростова-на-Дону



О.Н. Забелин