



УКРАИНА

ДОНЕЦКИЙ ОБЛАСТНОЙ СОВЕТ

Р Е Ш Е Н И Е

28.12.2011 № 6/8-204

г. Донецк

Об утверждении Положения о порядке и условиях передачи в аренду недвижимого имущества общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящейся в управлении областного совета

С целью усовершенствования правового урегулирования вопросов управления объектами общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящейся в управлении областного совета, руководствуясь законами Украины «Об основах государственной регуляторной политики в сфере хозяйственной деятельности», «Об аренде государственного и коммунального имущества», ст. ст. 43, 60 Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине», областной совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях передачи в аренду недвижимого имущества общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящейся в управлении областного совета (прилагается).

2. Уполномочить управление по вопросам имущества коммунальной собственности исполнительного аппарата областного совета (Назаренко) выступать арендодателем недвижимого имущества общей площадью свыше 200 кв.м. на одно предприятие, учреждение, организацию общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящихся в управлении областного совета.

3. Дополнить решение областного совета от 23.04.2003 № 4/8-193 «О вопросах управления объектами общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящихся в управлении областного совета» (с изменениями и дополнениями) пунктом 5 следующего содержания:

«5. Заключение предприятиями, организациями, учреждениями общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящимися в управлении областного совета, договоров о совместной деятельности, договоров комиссии, поручения, управления имуществом, займа осуществляется исключительно на основании решения постоянной комиссии областного совета по вопросам коммунальной собственности».

4. Считать утратившими силу:

4.1. Порядок передачи в аренду объектов общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящихся в управлении областного совета, утвержденный решением областного совета от 23.04.2003 № 4/8-193 «О вопросах управления объектами общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящихся в управлении областного совета»;

4.2. Решение областного совета от 21.10.2003 № 4/11-302 «О внесении изменений и дополнений в решение областного совета от 23.04.2003 № 4/8-193 «О вопросах управления объектами общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящихся в управлении областного совета»;

4.3. Решение областного совета от 23.03.2007 № 5/8-169 «Об утверждении Порядка проведения конкурса на право аренды имущества общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящейся в управлении областного совета».

Председатель областного совета

А.М. Федорук

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и условиях передачи в аренду недвижимого имущества общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящейся в управлении областного совета

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке и условиях передачи в аренду недвижимого имущества общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящейся в управлении областного совета (далее – Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Украины, Хозяйственным кодексом Украины, законами Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества», «О местном самоуправлении в Украине».

1.2. Объектами аренды является имущество общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящейся в управлении областного совета (далее – имущество общей собственности), а именно:

1.2.1. Целостные имущественные комплексы предприятий общей собственности, их структурных подразделений (далее – целостные имущественные комплексы);

1.2.2. Недвижимое имущество (здания, нежилые помещения, сооружения);

1.2.3. Отдельное индивидуально определенное имущество предприятий, учреждений, организаций общей собственности.

1.3. Аренда объектов центрального водо-, теплоснабжения и водоотвода, относящихся к имуществу общей собственности, регулируется данным Положением с учетом особенностей, предусмотренных Законом Украины «Об особенностях передачи в аренду или концессию объектов централизованного водо-, теплоснабжения и водоотвода, находящихся в коммунальной собственности».

1.4. Отраслевые управления облгосадминистрации ежегодно до 15 декабря текущего года формируют перечни целостных имущественных комплексов предприятий, их структурных подразделений, недвижимого имущества, которое может быть передано в следующем году в аренду, и предоставляют их в управление по вопросам имущества коммунальной собственности исполнительного аппарата областного совета (далее – Управление). Управление обобщает полученные материалы, согласовывает их с заместителем председателя областного совета (в соответствии с распределением обязанностей) и вносит на рассмотрение постоянной комиссии областного совета по вопросам коммунальной собственности. При наличии положительного заключения постоянной комиссии Управление публикует полученные материалы в Донецкой областной общественно-политической газете «Жизнь» (далее – газета «Жизнь») и на официальном веб-сайте областного совета.

2. Передача в аренду целостных имущественных комплексов

2.1. Передача в аренду целостных имущественных комплексов осуществляется на основании решения областного совета в порядке, определенном Законом Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества».

3. Передача в аренду недвижимого имущества общей собственности

3.1. Арендодателями недвижимого имущества общей площадью до 200 кв.м. на одно предприятие, учреждение, организацию выступают предприятия, учреждения, организации – балансодержатели имущества общей собственности (далее – предприятия общей собственности).

В случае если балансодержателями имущества общей собственности являются производственные единицы предприятия, арендодателями такого имущества выступают предприятия общей собственности.

3.2. Арендодателями недвижимого имущества общей площадью свыше 200 кв.м. на одно предприятие выступает Управление. Третьей стороной по договору аренды выступают предприятия общей собственности.

3.3. Предложение относительно аренды недвижимого имущества общей собственности может исходить от Управления, предприятий общей собственности, инициатива может исходить от физических и юридических лиц, которые могут быть арендаторами в соответствии со ст. 6 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества», а именно - хозяйственных обществ, созданных членами трудового коллектива предприятия, его структурного подразделения, других юридических лиц и граждан Украины, физических и юридических лиц иностранных государств, международных организаций и лиц без гражданства.

Физическое лицо, которое желает заключить договор аренды имущества общей собственности с целью его использования для предпринимательской деятельности, обязано зарегистрироваться как субъект предпринимательской деятельности до заключения договора аренды.

3.4. В случае поступления к предприятию общей собственности заявления об аренде недвижимого имущества такое заявление в пятидневный срок после даты его регистрации направляется предприятием общей собственности с сопроводительным письмом в отраслевое управление облгосадминистрации.

К заявлению прилагается подписанный предприятием общей собственности и заявителем проект договора аренды, подлежащий согласованию отраслевым управлением облгосадминистрации.

При рассмотрении проекта договора аренды отраслевое управление облгосадминистрации проверяет соответствие направления использования объекта аренды профилю производственной деятельности предприятия общей собственности.

Согласование осуществляется в пятнадцатидневный срок после получения материалов, оформляется грифом «СОГЛАСОВАНО» на проекте договора и заверяется печатью отраслевого управления облгосадминистрации.

3.5. Предприятие общей собственности после согласования проекта договора аренды с отраслевым управлением облгосадминистрации обращается с заявлением в Управление.

К заявлению прилагается:

- копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц и физических лиц – предпринимателей для арендатора, заверенная им в установленном порядке;

- копия поэтажного плана с отметкой объекта, предлагаемого к передаче в аренду, заверенная предприятием общей собственности в установленном порядке. В случае отсутствия поэтажного плана предоставляется копия инвентарной карточки учета основного средства, заверенная предприятием общей собственности в установленном порядке;

- справка предприятия общей собственности об отсутствии (наличии) налогового залога и том, что объект является свободным для передачи в аренду;

- отчет о независимой оценке имущества;
- расчет арендной платы;
- проект договора аренды (оригинал), подписанный предприятием общей собственности и заявителем, согласованный с отраслевым управлением облгосадминистрации.

В заявлении указывается целевое использование имущества общей собственности в случае предоставления его в аренду.

3.6. Расчет арендной платы осуществляется в соответствии с Методикой расчета и порядком использования платы за аренду имущества общей собственности территориальных громад сел, поселков, городов, находящегося в управлении областного совета, утвержденной решением областного совета.

3.7. Передача имущества общей собственности осуществляется по его рыночной стоимости согласно проведенной независимой оценке.

В случае несоответствия оценочной стоимости объекта аренды средней стоимости на аналогичные объекты аренды по требованию Управления проводится рецензирование отчета независимой оценки имущества.

Оплата независимой оценки имущества и рецензирование отчета о независимой оценке имущества общей собственности проводится за счет арендатора. В случае если инициатором передачи в аренду имущества общей собственности является Управление или предприятие общей собственности, оплата независимой оценки имущества и рецензирование отчета независимой оценки имущества осуществляется предприятием общей собственности с последующим возмещением затрат арендатором в течение 30 календарных дней с момента заключения договора аренды.

В случае поступления заявления об аренде имущества общей собственности от бюджетного учреждения независимая оценка не проводится.

3.8. Имущество общей собственности, предоставляемое в аренду, подлежит страхованию на сумму не менее его рыночной стоимости согласно проведенной независимой оценке.

3.9. В случае поступления заявлений об аренде недвижимого имущества общей собственности, а также по предложению Управления или предприятия общей собственности при наличии согласования отраслевого управления облгосадминистрации относительно предоставления недвижимого имущества общей собственности площадью до 200 кв.м., Управление готовит материалы для рассмотрения Конкурсной комиссией.

Предоставление в аренду недвижимого имущества общей собственности площадью свыше 200 кв.м. подлежит предварительному согласованию с постоянной комиссией областного совета по вопросам коммунальной собственности.

3.10. После рассмотрения предоставленных Конкурсной комиссией документов передача в аренду имущества общей собственности осуществляется в следующем порядке:

3.10.1. В течение 5 дней после регистрации предоставленных Конкурсной комиссией документов, с целью изучения спроса на объект аренды, объявление о намерении передать имущество в аренду публикуется в газете «Жизнь» и размещается на официальном веб-сайте областного совета;

3.10.2. В течение 10 рабочих дней после размещения объявления Конкурсной комиссией принимаются заявления об аренде имущества общей собственности в произвольной форме, содержащие информацию о заявителе (наименование (Ф.И.О.), адрес, средства связи).

К заявлению прилагаются следующие документы:

- копии учредительных документов (устав (положение), учредительный договор), заверенные в установленном порядке - для юридических лиц;

- копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц и физических лиц – предпринимателей, заверенная в установленном порядке.

3.11. После истечения срока предоставления заявлений об аренде имущества общей собственности в течение 3 рабочих дней Конкурсной комиссией проводится анализ изучения спроса.

3.12. На основании полученных материалов Конкурсной комиссией определяется процедура заключения договора аренды:

3.12.1. В случае поступления двух и более заявлений - об объявлении конкурса на право аренды;

3.12.2. В случае поступления одного заявления - конкурс на право аренды не проводится, и заключается договор аренды с заявителем в течение 30 календарных дней с момента принятия решения Конкурсной комиссией.

В случае отказа в заключении договора аренды в течение установленного срока, результаты изучения спроса аннулируются.

3.13. В случае поступления заявления об аренде имущества общей собственности от субъектов, определенных в абз. 4 ч. 4 ст. 9 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества», объявление о намерении передать имущество в аренду не публикуется и рассматривается вопрос о заключении договора аренды с таким заявителем без изучения спроса и без проведения конкурса.

4. Конкурсная комиссия

4.1. Для изучения спроса на объекты аренды имущества общей собственности, организации и проведения конкурса на право аренды имущества общей собственности создается Конкурсная комиссия – постоянно действующий коллегиальный орган в количестве 5 человек.

4.2. Состав Конкурсной комиссии утверждается распоряжением председателя областного совета. В состав Конкурсной комиссии могут входить представители Управления, постоянной комиссии областного совета по вопросам коммунальной собственности, предприятия общей собственности.

4.3. Основными задачами Конкурсной комиссии являются:

- публикация объявления о намерении передачи в аренду имущества общей собственности;
- изучение спроса на объекты аренды имущества общей собственности;
- определение процедуры заключения договора аренды;
- определение условий и срока проведения конкурса;
- объявление конкурса и публикация объявления о конкурсе;
- определение критериев оценки предложений;
- рассмотрение предложений участников конкурса;
- определение победителя конкурса;
- составление протокола заседания комиссии;
- публикация результатов конкурса.

4.4. Руководство и организация работы Конкурсной комиссии осуществляется председателем Конкурсной комиссии.

4.5. Председатель Конкурсной комиссии в пределах своей компетенции созывает заседания Комиссии, председательствует на заседаниях и организывает подготовку материалов для рассмотрения Конкурсной комиссией.

4.6. Председатель Конкурсной комиссии имеет решающий голос, если при принятии решения об определении победителя конкурса, голоса членов Конкурсной комиссии разделились поровну.

4.7. Заседание Конкурсной комиссии является правомочным при участии в нем не менее трех человек.

5. Порядок проведения конкурса

5.1. В случае поступления двух и более заявлений по итогам изучения спроса на недвижимое имущество общей собственности Конкурсной комиссией объявляется конкурс на право аренды имущества общей собственности. Объявление о конкурсе на право аренды имущества общей собственности публикуется в газете «Жизнь» и размещается на официальном веб-сайте областного совета в течение 10 календарных дней с момента оформления результатов изучения спроса.

Лица, которые во время изучения спроса выразили заинтересованность в аренде объекта, письменно уведомляются Управлением о проведении конкурса и необходимости подачи конкурсных предложений в соответствии с условиями конкурса.

5.2. Для участия в конкурсе на право аренды недвижимого имущества общей собственности подается конкурсное предложение, которое должно содержать:

- заявление на участие в конкурсе;
- проект договора аренды (оригинал), подписанный предприятием общей собственности и участником конкурса;
- предложения по размеру арендной платы и другим условиям конкурса;
- гарантийное письмо на оплату затрат предприятия общей собственности, иного участника конкурса по проведению независимой оценки объекта аренды (оригинал). В случае оплаты проведенной независимой оценки за счет участника конкурса предоставляется письмо, в котором указывается принадлежность понесенных затрат к участнику конкурса, к письму прикладывается копия чека на оплату проведенной независимой оценки;
- информацию о ранее заключенных договорах аренды имущества общей собственности;
- справку из органов налоговой службы об отсутствии задолженности перед бюджетом (оригинал);
- справку об отсутствии возбужденного дела о банкротстве (оригинал);
- копию выписки из Единого государственного реестра юридических лиц и физических лиц – предпринимателей, заверенную в установленном порядке;
- копии документов, подтверждающих право на занятие определенными видами хозяйственной деятельности (лицензия, торговый патент).

Дополнительно для участников конкурса - юридических лиц предоставляются:

- копии документов, подтверждающих полномочия представителя юридического лица – протокол общего собрания о назначении руководителя, приказ о назначении руководителя, доверенность, заверенные в установленном порядке;
- копия устава (положения) с изменениями, заверенная в установленном порядке;
- копия отчета о финансовых результатах заявителя с учетом дебиторской и кредиторской задолженностей по состоянию на последнюю отчетную дату, заверенная в установленном порядке.

Дополнительно для участников конкурса - физических лиц предоставляются:

- копия документа, удостоверяющего личность участника конкурса, заверенная в установленном порядке;
- копия декларации о доходах или отчета субъекта малого предпринимательства – физического лица – плательщика единого налога на последнюю отчетную дату, заверенная в установленном порядке.

5.3. Предложения участников конкурса должны соответствовать условиям конкурса, указанным в объявлении о конкурсе, и действующему законодательству Украины. Предложения подаются в конвертах с надписью "На конкурс", запечатанных печатью участника конкурса.

5.4. Конкурс проводится через 15 календарных дней после опубликования объявления в газете «Жизнь», конечный срок принятия конкурсных предложений - за 4 календарных дня до дня проведения конкурса.

5.5. Конкурс проводится в один этап, где определяется победитель согласно условиям конкурса и обязательствам участника конкурса. Основным критерием определения победителя является максимальный размер арендной платы при обязательном обеспечении выполнения других условий конкурса. Другими условиями конкурса могут быть: использование имущества общей собственности по целевому назначению, соблюдение требований эксплуатации имущества общей собственности, осуществление определенных видов ремонтных работ, срок аренды, другие условия.

5.6. Победитель конкурса определяется Конкурсной комиссией большинством голосов от общего состава.

5.7. После окончания заседания Конкурсной комиссии составляется протокол, который подписывается присутствующими на заседании членами Конкурсной комиссии и является основанием для заключения договора аренды.

5.8. Результаты конкурса публикуются в газете «Жизнь» и на официальном веб-сайте областного совета в течение 5 календарных дней с даты подписания протокола конкурса.

5.9. Заключение договора аренды осуществляется в течение 30 календарных дней с даты подписания протокола Конкурсной комиссией.

В случае отказа в заключении договора аренды в течение установленного срока, результаты конкурса аннулируются.

6. Продление договоров аренды недвижимого имущества общей собственности

6.1. После окончания срока договора аренды арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору, имеет право на продление срока договора аренды, за исключением случаев, когда арендованное имущество необходимо для осуществления собственной деятельности предприятия общей собственности.

6.2. Продление договора аренды осуществляется на основании письменного согласования Управления. Для рассмотрения возможности продления договора аренды, за 2 месяца до окончания срока договора аренды, предприятием общей собственности подается заявление в Управление, в котором указывается:

- номер и дата заключения договора аренды;
- дата окончания договора аренды;
- общие сведения об арендаторе (наименование (Ф.И.О.), адрес, основные виды деятельности);
- общие сведения об объекте аренды (адрес, площадь);
- целевое использование объекта аренды;
- дата проведения последней независимой оценки;
- добросовестность исполнения арендатором условий договора аренды, в том числе отсутствие задолженности по арендной плате, эксплуатационным расходам, страхованию объекта аренды.

К заявлению прилагается:

- копия письма-ходатайства арендатора о продлении договора аренды;
- проект дополнительного соглашения к договору аренды;

- копия отчета о независимой оценке имущества.

В случае если на момент продления договора аренды последняя независимая оценка объекта аренды была проведена более чем три года назад, для продления договора аренды проводится независимая оценка объекта аренды.

В случае проведения новой независимой оценки к заявлению дополнительно прилагается расчет арендной платы, произведенный на основании новой независимой оценки. Если арендная плата была определена по результатам конкурса и превышает стартовую на конкурсную надбавку, новый размер арендной платы определяется путем увеличения суммы арендной платы на конкурсную надбавку, скорректированную на индексы инфляции за период аренды.

6.3. По результатам рассмотрения предоставленных материалов в течение месяца Управлением определяется возможность продления договора аренды. Результаты рассмотрения направляются предприятию общей собственности в письменном виде с указанием возможности продления договора аренды либо отказа в продлении договора с указанием причин.

6.4. С целью повышения эффективности использования имущества общей собственности, при рассмотрении возможности продления договора аренды Управление имеет право внести материалы на рассмотрение Конкурсной комиссии для последующего изучения спроса.

7. Передача в аренду индивидуально определенного имущества общей собственности

Передача в аренду индивидуально определенного имущества осуществляется предприятиями общей собственности в порядке, определенном Законом Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества». Один экземпляр заключенного договора и копии материалов, которые стали основанием для его заключения направляются с сопроводительным письмом в Управление в течение 30 календарных дней с момента его заключения.

8. Учет и контроль за предоставлением имущества общей собственности в аренду

8.1. Учет договоров аренды, предметом которых является недвижимое имущество общей собственности, контроль за их надлежащим выполнением осуществляет Управление.

8.2. Контроль за полнотой и своевременностью уплаты арендной платы арендаторами имущества общей собственности, в том числе части арендной платы, перечисляемой в областной бюджет, осуществляется предприятиями общей собственности.

8.3. Предприятия общей собственности ежеквартально предоставляют Управлению информацию о внесении арендной платы и выполнении арендаторами условий договоров аренды.