

Положение об аренде объектов территориальной громады пос. Щербиновка

Положение об аренде объектов территориальной громады пос. Щербиновка (далее – Положение) разработано с целью повышения эффективности использования имущества территориальной громады пос. Щербиновка.

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

Предоставление в аренду недвижимого имущества.

Недвижимое имущество передается в аренду по конкурсу или вне конкурса.

Вне конкурса могут передаваться объекты аренды:

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

Объектами конкурсного рассмотрения могут быть недвижимое имущество коммунальной собственности поселка (нежилые помещения, здания, объекты незавершенного строительства) (в дальнейшем – объекты). Решение о передаче объектов в аренду принимается исполкомом поселкового совета.

Проведение конкурса предусматривает выбор субъекта, который предложит наибольший размер арендной платы или лучшие условия использования объекта аренды.

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

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

Информация о перечне объектов аренды, которые должны передаваться в аренду по конкурсу и условия конкурса публикуются в газете «Дзержинский шахтер» не позднее 14 календарных дней до проведения конкурса и должны содержать: условия конкурса,

название объекта, его месторасположение, конечный срок принятия заявлений на участие в конкурсе на аренду, дату проведения конкурса.

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

Передача объектов в аренду по конкурсу осуществляется при наличии не менее двух арендаторов. При наличии одного заявления, конкурсная комиссия имеет право принять решение о повторном проведении конкурса или передаче в аренду объекта заявителю на условиях конкурса. С момента опубликования информации балансодержатель предоставляет возможность юридическим и физическим лицам, которые подали заявления на участие в конкурсе, ознакомиться с объектами аренды, которые вынесены на конкурс.

Физические и юридические лица подают поселковому голове заявление на аренду, субаренду, продление срока действия, на участие в конкурсе на право аренды объекта территориальной громады пос. Щербиновка (приложение № 3).

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

Поселковый голова с соответствующим поручением направляет документы на рассмотрение комиссии по приватизации и аренде объектов, находящихся в собственности территориальной громады пос. Щербиновка (далее комиссия).

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

После регистрации заявления заявитель приобретает статус участника конкурса.

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

Для проведения конкурса арендная плата, рассчитанная по данному решению, применяется как стартовая. Участник, который предложил наибольшую арендную плату, лучшие условия использования объекта аренды, определяется победителем конкурса.

Заседание конкурсной комиссии является открытым. Решения о выборе победителя конкурса принимаются 2/3 голосов присутствующих членов комиссии. Председатель комиссии имеет решающий голос, если при принятии решения об определении победителя конкурса, голоса членов комиссии разделились поровну. Заседание конкурсной комиссии оформляется протоколом. Результаты конкурса утверждаются исполкомом поселкового совета. Информация о принятом решении направляется Арендодателю и участникам конкурса.

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

Субаренда.

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

Расчет арендной платы.

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

Размер арендной платы за индивидуально определенное имущество (кроме недвижимого) устанавливается:

-не менее 5% от первоначальной балансовой стоимости арендованного имущества в год;

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

$$Апл = Вп * С * (К1 - К2),$$

Где Вп – первоначальная балансовая стоимость или стоимость помещения, утвержденная решением исполкома поселкового совета на основании экспертной оценки, грн;

С – арендная ставка (Приложение № 1).

К1 – зональный коэффициент – 1. В случае применения экспертной оценки коэффициент в формулу не включать.

К2 – обеспеченность инженерными сетями 1,0 (при наличии водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения). При отсутствии водоснабжения вычитается 0,1; канализации – 0,1; отопления - ,1; электроснабжения – 0,1. В случае применения экспертной оценки коэффициент в формулу не включать.

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

$$Вп = ВЗ : ВЗ * Пп,$$

Где Вп – стоимость арендованного помещения, которое является частью здания (сооружения) или определенная экспертным путем, грн.;

ВЗ – стоимость здания (сооружения) в целом (без стоимости подвальных помещений, если они не эксплуатируются арендатором), грн;

Пп – площадь арендованного помещения, м² ;

ПЗ – площадь здания (сооружения) в целом (без площади подвальных помещений, если они не эксплуатируются арендатором), кв.м.

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

- бюджетных организаций, которые содержатся за счет средств государственного и местного бюджета (с 01.10.2008);

- общественных организаций, зарегистрированных в налоговом органе как неприбыльные (кроме партий их структурных подразделений, фондов);

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

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

$$\text{Апл.мес} = \frac{\text{Апл}}{12} * \text{1 т.г. 1 м.},$$

Апл.- годовая арендная плата, грн;

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

1 м.- индекс инфляции за первый месяц аренды.

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

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

Заказчиком независимой оценки объекта аренды могут быть исполнительный орган поселкового совета, балансодержатель или Арендатор, а также те, которые заказывают оценку имущества по поручению указанных лиц. Кроме заказчика независимой оценки

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

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

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

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

Плата за землю.

В случае отсутствия договора аренды на землю, Арендаторы и Собственники нежилых встроенных помещений компенсируют Арендодателю часть налога на землю пропорционально площади занимаемого помещения к общему объему земельного налога по объекту аренды с учетом целевого использования помещения.

Заключительные положения

Реконструкция и ремонт Арендуемого объекта градостроительства производится в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Начисление арендной платы за использование объектов территориальной громады пос. Щербиновка (годовая арендная плата в размере 1 гривны остается в распоряжении Арендодателя), направляются Арендаторам, согласно договору аренды и предъявленным Арендодателем счетам: 60% в местный бюджет на код бюджетной классификации 22080401 «Плата за аренду имущества комплексов и прочего имущества, которое находится в коммунальной собственности поселка» а 40% - Арендодателю.

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

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

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

Секретарь совета

Л. В. Падалко