

## СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ АКСАЙСКОГО РАЙОНА

**РЕШЕНИЕ**« 12 » апреля 2006 г.

г. Аксай

№ 140

Об утверждении Положения «О порядке учета, предоставления в аренду и использования объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Аксайского района».

В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Уставом Муниципального образования «Аксайский район », -

**Собрание депутатов Аксайского района РЕШАЕТ:**

1. Утвердить Положение «О порядке учета, предоставления в аренду и использования объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Аксайского района», согласно приложению.

2. Считать утратившим силу решение Собрания депутатов Аксайского района от 17.03.2005г. № 22 « Об утверждении Положения « О порядке учета, предоставления в аренду и использования объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Аксайского района».

3. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования его в газете « Победа».

4. Контроль за исполнением решения возложить на заместителя Главы Администрации Аксайского района, председателя Комитета по имущественным и земельным отношениям Администрации Аксайского района Николову Л.И.

Глава Аксайского района

В. И. Борзенко

## ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке учета, предоставления в аренду и использования объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Аксайского района»

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

**1.1.** Настоящее Положение определяет условия, порядок и правила предоставления в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Аксайского района, а также вопросы эксплуатации и содержания вышеуказанных объектов.

**1.2.** Арендодателем, организатором и координатором процесса передачи в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности на территории Аксайского района, является Комитет по имущественным и земельным отношениям Администрации Аксайского района (далее - Комитет).

**1.3.** К объектам нежилого фонда относятся: отдельно стоящие нежилые здания и строения, а также встроено-пристроенные и иные помещения в жилых домах и зданиях, находящихся на балансах муниципальных учреждений и предприятий.

**1.4.** Участниками арендных отношений являются:

- Комитет;
- Арендаторы;
- Балансодержатели.

В качестве арендаторов могут выступать юридические лица, индивидуальные предпринимателя и физические лица.

**1.5.** Регулирование арендных отношений направлено на выполнение следующих задач:

- сбалансирование социально-экономического развития Аксайского района;
- увеличение поступлений денежных средств в бюджет Аксайского района;
- рациональное использование объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Аксайского района;

**1.6.** В рамках арендных отношений Комитет осуществляет следующие функции:

- учет объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Аксайского района;
- выявление и учет потребности в объектах нежилого фонда;
- оформление права аренды;
- контроль за соблюдением условий договорных отношений;

**1.7.** Предоставление в аренду нежилого фонда может осуществляться в следующих формах:

- целевым назначением;
- на конкурсной основе;
- на торгах (продажа права аренды).

**1.8.** Целевым назначением объекты нежилого фонда предоставляются в аренду конкретному арендатору под определенный вид деятельности по распоряжению Комитета по имущественным и земельным отношениям.

**1.9.** Конкурс - способ определения арендатора, при котором победителем становится заявитель, представивший предложения, наилучшим образом отвечающие определенным критериям.

Проведение конкурсов обеспечивается в установленном законом порядке.

Предоставление на конкурсной основе объектов нежилого фонда производится по распоряжению Комитета по имущественным и земельным отношениям.

**1.10.** Торги по продаже права аренды производятся в соответствии с действующим законодательством.

## 2. ПОЛНОМОЧИЯ КОМИТЕТА ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ ОБЪЕКТАМИ НЕЖИЛОГО ФОНДА.

**2.1.** Комитет принимает решения по следующим вопросам:

- использование объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Аксайского района;
- установление правовой принадлежности объектов нежилого фонда;
- принятие решений о предоставлении в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности;
- принятие решений о выборе формы предоставления в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности;
- контроль за соблюдением условий договоров аренды.

## 3. УЧЕТ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА.

**3.1.** Объекты муниципального нежилого фонда могут передаваться и находится на балансах муниципальных предприятий и учреждений.

Учет объектов муниципального нежилого фонда осуществляется Комитетом по имущественным и земельным отношениям в общем реестре муниципальной собственности Аксайского района на основании ежегодно предоставляемой муниципальными предприятиями и учреждениями информации.

Объекты, сдаваемые в аренду, учитываются в отдельном перечне, утверждаемом распоряжением Комитета по имущественным и земельным отношениям.

Изменения, происходящие в перечне объектов, сдаваемых в аренду, в течение отчетного периода, утверждаются распоряжением Комитета по имущественным и земельным отношениям.

#### 4. ВЫЯВЛЕНИЕ И УЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ В ОБЪЕКТАХ НЕЖИЛОГО ФОНДА.

**4.1.** Выявление и учет потребности в объектах нежилого фонда обеспечивает Комитет по имущественным и земельным отношениям.

**4.2.** Основным источником в изучении спроса на объекты являются заявки отдельных юридических и физических лиц.

**4.3.** Заявки на аренду, поступающие в Комитет по имущественным и земельным отношениям, оформляются письменно в произвольной форме, согласовываются с балансодержателем и принимаются к рассмотрению при одновременном предоставлении следующих документов:

- копий учредительных документов для юридических лиц;
- копий документов, подтверждающих регистрацию физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, осуществляющего свою деятельность без образования юридического лица;
- справки ИФНС об отсутствии задолженности по налоговым платежам;
- копии паспорта для физического лица;
- копии свидетельства о постановке на налоговый учет физического лица.

**4.4.** При поступлении более одной заявки на объект нежилого фонда вопрос предоставления его в аренду по усмотрению Комитета по имущественным и земельным отношениям может быть решен путем рассмотрения его на заседании согласительной комиссии по спорным вопросам, либо путем проведения торгов в форме конкурса или аукциона по продаже права аренды.

Положение о согласительной комиссии и ее состав утверждается постановлением Главы Администрации Аксайского района.

**4.5.** Комитет по имущественным и земельным отношениям систематизирует поступившие документы и формирует базу данных о перспективных и оперативных потребностях в нежилых объектах, в целях определения возможностей использования нежилых помещений в формах, определенных настоящим Положением.

**4.6.** Рассмотрение поступивших заявок на аренду помещений и принятие по ним окончательного решения производится в месячный срок.

## **5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

**5.1.** Арендная плата при сдаче в аренду Комитетом по имущественным и земельным отношениям объектов нежилого фонда устанавливается в денежной форме и перечисляется арендаторами на расчетный счет Управления Федерального казначейства по Ростовской области.

**5.2.** Размер арендной платы устанавливается постановлением Главы Администрации Аксайского района.

**5.3.** Изменение размера арендной платы в период действия договора аренды может производиться на основании постановления Главы Администрации Аксайского района.

**5.4.** В целях обеспечения соответствия рыночным ценам размера арендной платы за объекты нежилого фонда возможно применение поправочных коэффициентов, устанавливаемых постановлением Главы Администрации Аксайского района.

**5.5.** Условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды.

## **6. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА АРЕНДЫ.**

**6.1.** Оформление права аренды осуществляет Комитет по имущественным и земельным отношениям.

**6.2.** В соответствии с решением о предоставлении в аренду объектов нежилого фонда целевым назначением или по результатам конкурса Комитет по имущественным и земельным отношениям заключает договор аренды.

**6.3.** Договор аренды подписывается председателем Комитета по имущественным и земельным отношениям и является документом, дающим право использования нежилого объекта, и определяющим весь круг взаимоотношений арендодателя и арендатора на период его действия.

**6.4.** Срок действия договора аренды устанавливается по соглашению сторон, но не более 10 лет.

**6.5.** Договор аренды составляется в 3-х экземплярах (а в случае долгосрочной аренды – в 4-х экземплярах) и выдается Арендатору для подписания и согласования его с балансодержателем.

В случае не предоставления в Комитет в двухнедельный срок подписанных договоров аренды, решение о заключении договора аннулируется.

**6.6.** Акт приема-передачи составляется в 3-х экземплярах (а в случае долгосрочной аренды – в 4-х экземплярах) и предоставляется Комитету по имущественным и земельным отношениям, арендатору и балансодержателю.

**6.7.** Субаренда допускается если она предусмотрена договором, только при условии согласования договора субаренды с Арендодателем.

Порядок предоставления в субаренду объектов нежилого фонда муниципальной собственности и порядок установления арендной платы за сдаваемые в субаренду объекты определяются постановлением Главы Администрации Аксайского района.

## **7. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.**

**7.1.** Контроль за соблюдением договоров аренды осуществляет Комитет по имущественным и земельным отношениям по мере необходимости, но не реже одного раза в полугодие.

В ходе проведения контроля осуществляется проверка:

- целевого использования арендуемых объектов нежилого фонда в соответствии с договором аренды;
- содержания арендуемого объекта и расположенных в нем инженерных коммуникаций;
- своевременного проведения текущего и капитального ремонта;
- своевременного перечисления арендной платы.

**7.2.** По результатам проверки составляется акт.

**7.3.** Расторжение договора аренды производится:

**7.3.1.** В случаях, предусмотренных Гражданским Кодексом Российской Федерации.

**7.3.2.** В случае нарушения условий данного Положения;

**7.3.3.** В случае ликвидации предприятия (организации) арендатора;

## **8. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН, ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОР АРЕНДЫ:**

**8.1.** Арендодатель обязан:

**8.1.1.** Передать арендатору по акту приема-передачи объект нежилого фонда в установленный договором аренды срок.

**8.1.2.** Не совершать действий, препятствующих арендатору пользоваться арендуемым объектом нежилого фонда в установленном договором порядке.

**8.2.** Арендатор обязан:

**8.2.1.** Использовать арендуемый объект нежилого фонда в соответствии с назначением, указанным в его договоре.

**8.2.2.** Вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, установленные договором.

**8.2.3.** Содержать арендуемый объект нежилого фонда в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, не совершать действий, способных вызвать повреждение помещения и расположенных в нем инженерных коммуникаций.

**8.2.4.** В случае повреждения арендованного объекта нежилого фонда по своей вине, и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством, обеспечить его ремонт за свой счет.

**8.2.5.** Не допускать без предварительного разрешения арендодателя перепланировки или переоборудования арендованного объекта нежилого фонда, расположенных и проводимых в установленном порядке сетей и коммуникаций.

**8.2.6.** Допускать в арендуемый объект нежилого фонда представителей арендодателя, балансодержателя и организаций, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации помещений, в установленные ими сроки устранять зафиксированные ими нарушения.

**8.2.7.** Возвратить арендованный объект нежилого фонда в установленный срок в исправном состоянии.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

**9.1.** За нарушение условий договора аренды стороны, если договором не предусмотрено иное, несут следующую ответственность:

**9.1.1.** За просрочку внесения платежей арендатор уплачивает пеню за каждый день просрочки, в размере, определенном договором аренды.

**9.1.2.** За задержку передачи объекта нежилого фонда, в том числе из-за неявки представителя стороны, виновная сторона уплачивает пеню за каждый день просрочки, в размере, определенном договором аренды.

**9.2.** За прочие нарушения условий договора стороны несут ответственность в размере причиненного ими ущерба.

**9.3.** Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по договору.

**9.4.** Арендатор несет административную ответственность в соответствии с Областным законом от 25.10.2002г. № 273-ЗС «Об административных правонарушениях».

## 10. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ И СОДЕРЖАНИЕ СДАННЫХ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА.

**10.1.** Арендаторы самостоятельно заключают договоры на техническое обслуживание арендуемых помещений с балансодержателем объектов нежилого фонда и договоры на оказание услуг с соответствующими эксплуатирующими предприятиями и организациями района.

**10.2.** В случае отказа арендатора от заключения договоров на техническое обслуживание и оказание услуг с соответствующими предприятиями и организациями, договор аренды, может быть, расторгнут Комитетом по имущественным и земельным отношениям в одностороннем порядке.

**10.3.** Текущий и капитальный ремонт арендуемых помещений производится арендаторами за счет собственных средств.

**10.4.** Уборка мест общего пользования, находящихся на арендуемой территории, производится арендатором.

В случае наличия нескольких арендаторов на данной территории, в уборке мест общего пользования принимают участие все арендаторы. Условия уборки мест общего пользования могут быть решены ими путем заключения как устного, так и письменного соглашения, или могут быть оговорены Комитетом по имущественным и земельным отношениям в особых условиях договоров аренды объектов нежилого фонда.

**10.5.** Содержание прилегающей к арендуемому зданию (помещению) территории обеспечивает арендатор, если иное не предусмотрено договором аренды и договором на техническое обслуживание.

**10.6.** При неблагоприятных погодных условиях (снег, оледенение и т.д.) арендатор обеспечивает расчистку прилегающей территории.

**10.7.** При аренде объектов нежилого фонда, расположенных в подвалах, в случае возникновения аварийных ситуаций, арендатор обязуется обеспечить доступ к инженерным коммуникациям в любое время суток.

**10.8.** Эксплуатация встроено - пристроенных нежилых помещений в жилых домах осуществляется в соответствии с правилами и нормами, утвержденными постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».