

ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА
ХАРЦЫЗСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

Р Е Ш Е Н И Е

18 апреля 2024 г.

№ 27/2

**Об утверждении Порядка заключения договоров аренды имущества,
находящегося в собственности муниципального образования городской округ
Харцызск Донецкой Народной Республики**

На основании федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», руководствуясь пунктом 2.9 части 2 статьи 30 Устава муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики, принятого решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 25 октября 2023 г. № 5/1, пунктом 11.1. раздела 11 Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики, утвержденного решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики от 13 марта 2024 г. № 23/1, Регламентом Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 10 ноября 2023 г. № 8/1, Харцызский городской совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок заключения договоров аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики (прилагается).
2. Опубликовать настоящее решение в периодическом печатном издании - газета «Родина» Государственного унитарного предприятия Донецкой Народной Республики «Республиканский Медиа Холдинг» или в сетевом издании Государственной информационной системы нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики, доменное имя сайта - gisnpa-dnr.ru.
3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на Администрацию городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики.

Председатель
Харцызского городского совета
Донецкой Народной Республики
первого созыва



Б.В. Будыка

Глава муниципального образования
городского округа Харцызск
Донецкой Народной Республики



В.В. Жукова

УТВЕРЖДЕН:
решением Харцызского
городского совета
Донецкой Народной Республики
от 18.04.2024 № 27/2,

**Порядок заключения договоров аренды имущества, находящегося в
собственности муниципального образования городской округ Харцызск
Донецкой Народной Республики.**

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Порядок заключения договоров аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики (далее - Порядок), разработан в целях совершенствования имущественной поддержки малого и среднего предпринимательства, а также физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее - физические лица, применяющие специальный налоговый режим) в муниципальном образовании городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики (далее – городской округ Харцызск), для повышения эффективности управления муниципальным имуществом, находящегося в собственности городского округа Харцызск (далее – муниципальное имущество), для установления единого порядка и условий предоставления в аренду (субаренду).

Действие настоящего Порядка не распространяется на отношения, связанные с предоставлением в аренду:

- 1) земельных участков, находящихся в собственности городского округа Харцызск;
- 2) объектов жилищного фонда;
- 3) объектов, распоряжение которыми осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

1.2. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

1) объекты аренды - имущество, находящееся в собственности городского округа Харцызск:

- недвижимое имущество, либо его части;
- движимое имущество (за исключением денежных средств, ценных бумаг и их эквивалента) - транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи);

2) уполномоченный орган - Управление имущественных отношений Администрации городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики (далее – Уполномоченный орган);

3) размер арендной платы - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, определенная в соответствии с требованиями Методики расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом городского округа Харцызск (далее - Методика расчета) утверждаемой решением представительного органа городского округа Харцызск;

4) хозяйствующие субъекты - муниципальные унитарные предприятия, муниципальные учреждения, на балансе и введении которых учтено имущество, находящееся в собственности городского округа Харцызск на праве хозяйственного ведения

или оперативного управления, ведущие бухгалтерский учет и обеспечивающие содержание данного имущества;

5) перечень – имущество, являющееся собственностью городского округа Харцызск, свободное от прав третьих лиц, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, нежилые помещения, оборудование, машины, механизмы, установки, транспортные средства, инвентарь, инструменты. Порядок ведения Перечня утверждается представительным органом городского округа Харцызск;

6) правообладатель – субъект имущественного права муниципальной собственности, в ведении которого находится объект имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в том числе собственник имущества;

7) имущество муниципальной казны - муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

8) субъекты – лица, подавшие заявление о намерении заключения договора аренды муниципального имущества.

1.3. В аренду может сдаваться муниципальное имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями, а также входящее в состав муниципальной казны, а также закрепленное за органами местного самоуправления на праве оперативного управления в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Арендаторами не могут быть субъекты малого и среднего предпринимательства, перечисленные в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ):

1) являющиеся кредитными организациями, страховыми организациями (за исключением потребительских кооперативов), инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, ломбардами;

2) являющиеся участниками соглашений о разделе продукции;

3) осуществляющие предпринимательскую деятельность в сфере игорного бизнеса;

4) являющиеся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации.

1.5. Предоставление имущества городского округа Харцызск в аренду осуществляется:

1) по результатам проведения конкурсов, аукционов (далее - торги);

2) без проведения торгов в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 5 статьи 21 Закона Донецкой Народной Республики от 17 мая 2023 года № 444-ІНС «Об инвестиционной политике и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Донецкой Народной Республике» (с изменениями), передача имущества муниципального образования городской округ Харцызск, в целях размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов осуществляется согласно договорам аренды в отношении имущества муниципальной формы собственности без проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров. Условием предоставления такого имущества в аренду является его использование инвестором исключительно в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации инвестиционного проекта.

Порядки предоставления в аренду имущества и расчета стоимости аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Харцызск, по договорам аренды имущества в целях реализации соглашений о размещении объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, о реализации инвестиционного проекта определяются муниципальным правовым актом Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики по согласованию с уполномоченным органом в сфере инвестиционной деятельности.

Обязательным условием при предоставлении имущества в аренду является наличие информации об объекте аренды в Реестре муниципального имущества городского округа Харцызск, ведение которого осуществляется Уполномоченным органом, а также регистрации права собственности в органе, осуществляющего государственный кадастровый учет.

1.6. Проведение торгов на право заключения договоров аренды имущества городского округа Харцызск осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

1.7. В качестве организатора торгов имущества городского округа Харцызск, не закрепленного за предприятиями или учреждениями, субъекта в оперативном управлении, хозяйственном ведении которого находится объект имущества казны муниципального образования городской округ Харцызск (далее - имущество казны) выступает Уполномоченный орган.

Имущество казны предоставляется в аренду на основании договора, заключенного между Главой муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики и арендатором, в соответствии с настоящим Порядком.

Организатором торгов имущества хозяйствующих субъектов, а также арендодателем такого имущества является хозяйствующий субъект, в ведении которого находится объект имущества.

Передача в аренду движимого имущества муниципальных предприятий и учреждений осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, иными нормативными актами Российской Федерации, Донецкой Народной Республики.

Организатор торгов вправе привлечь, на основе договора, юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению торгов - разработки документации по проведению торгов (конкурсной документации, документации об аукционе), опубликования и размещения извещения о проведении торгов и иных, связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению торгов, определение начального размера арендной платы, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, документации по проведению торгов, определение условий конкурсов и аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором торгов.

Специализированная организация осуществляет указанные функции от имени организатора торгов.

1.8. Информация о проведении торгов на право аренды имущества, находящегося в собственности городского округа Харцызск, размещается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

II. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВА, ВКЛЮЧЕННОГО В ПЕРЕЧЕНЬ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)

2.1. Порядком установлен единый подход к передаче имущества городского округа Харцызск в пользование, а также применяется, для всех правообладателей, в том числе в

отношении имущества муниципальной казны.

Предоставление в аренду имущества, включенного в Перечень (далее - Имущество), может осуществляться по инициативе правообладателя, а также по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды, при этом организатором торгов на право заключения договора аренды имущества, включенного в Перечень, может быть Правообладатель либо привлеченная ими специализированная организация (далее - организатор торгов).

2.2. Размер арендной платы определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, а также Методикой расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом городского округа Харцызск, утвержденной представительным органом городского округа Харцызск. Начальная цена лота равна ежемесячному размеру арендной платы. Шаг аукциона - 5% (пять процентов).

2.3. Пакет документов, необходимый для участия в торгах, определяется действующим законодательством, регулирующим проведение торгов, документацией торгов, настоящим Порядком.

2.4. По заявлению Субъекта о предоставлении имущества без проведения торгов:

1) по основаниям, установленным частями 1 и 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон №135-ФЗ), и в соответствии с Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики, принятым решением представительного органа муниципального образования городской округ Харцызск;

2) в порядке предоставления муниципальной преференции в соответствии с муниципальными программами (подпрограммами), содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства, без получения предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ;

3) с предварительного согласия антимонопольного органа в соответствии с частью 1 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ. В этом случае после поступления заявления Субъекта Правообладателю Правообладатель подает в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной антимонопольным органом. К заявлению прилагаются документы, определенные статьей 20 Федерального закона № 135-ФЗ;

4) в соответствии с нормативными правовыми актами Донецкой Народной Республики, устанавливающие особенности предоставления муниципального имущества, без проведения торгов.

2.5. Заявление Субъекта о предоставлении имущества без проведения торгов регистрируется в порядке, установленном для входящей корреспонденции. Срок рассмотрения заявления составляет 30 (тридцать) календарных дней со дня его регистрации.

2.6. Арендодатель в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов:

1) осуществляет организационные мероприятия, предусмотренные Порядком, связанные с предоставлением имущества в пользование, по результатам проведения или без проведения торгов;

2) предоставляет мотивированный отказ в письменной форме о предоставлении имущества в аренду.

2.7. В случае, если имущество подлежит передаче в аренду по результатам проведения или без проведения торгов, Арендодатель осуществляет мероприятия по заключению договорных соглашений с субъектом оценочной деятельности. Предметом технического задания является цена договора аренды.

В случае заключения договора аренды путем проведения торгов на право заключения договора аренды имущества городского округа Харцызск, после принятия работы по расчету цены договора аренды, информация о проведении торгов на право аренды имущества, находящегося в собственности городского округа Харцызск, размещается Арендодателем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.8. При заключении договора аренды без проведения торгов по истечении 30 (тридцати) календарных дней, в отношении имущества казны, подготавливается проект постановления Администрации городского округа Харцызск, являющийся основанием для заключения договора. Уполномоченный орган организует подготовку проекта договора аренды после принятия работ по расчету цены договора аренды, а также после произведения расчета арендной платы в соответствии с Методикой расчета и направляет его на подпись Главе муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики.

2.9. В случае заключения договора аренды без проведения торгов в отношении имущества хозяйствующих субъектов, решение о предоставлении в пользование принимается самим правообладателем, по истечении 30 (тридцати) календарных дней, при этом правообладатель обязан уведомить Уполномоченный орган о поступившем заявлении, а также получить ответ согласование возможности передачи объекта имущества.

2.10. Порядок передачи объекта аренды по результатам проведения торгов осуществляется в соответствии с Порядком проведения торгов на право заключения договоров аренды устанавливается в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 г. № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС от 21.03.2023 № 147/23).

2.11. В случае, если в течение срока рассмотрения заявления о предоставлении имущества без проведения торгов поступило еще одно заявление от другого Субъекта о предоставлении того же имущества без проведения торгов, такое заявление рассматривается в порядке очереди, в случае наличия оснований для отказа в предоставлении имущества первому заявителю.

2.12. В случае, если в течение срока рассмотрения первого заявления о предоставлении имущества без проведения торгов поступили заявления от Субъектов, заинтересованных в предоставлении имущества по результатам проведения торгов, заявления о предоставлении имущества без проведения торгов отклоняются, при условии соответствия заявлений субъектов, заинтересованных в предоставлении имущества по результатам проведения торгов, требованиям порядка, а также отсутствие оснований для отказа, а Правообладатель обязан провести торги на право заключения договора аренды имущества, о чем информирует заявителей в письменной форме.

При заключении договора аренды без проведения торгов, компенсацию стоимости

оценки возмещает арендатор, с которым заключается договор аренды без проведения торгов.

2.13. В случае, если заявление о предоставлении имущества без проведения торгов поступило Правообладателю после принятия решения о проведении торгов на заключение договора аренды имущества в форме объявления торгов, заявление отклоняется, а заявитель информируется о датах подачи заявок и проведения торгов.

2.14. В случае если потенциальный арендодатель изъявил желание арендовать имущество, принадлежащее хозяйствующему субъекту, Уполномоченный орган направляет такое заявление хозяйствующему субъекту на рассмотрение и принятие решения, предусмотренного настоящим Порядком.

III. ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ

3.1. С заявлением представляются следующие документы (в случае предоставления имущества без проведения торгов):

1) Для юридических лиц и их уполномоченных представителей:

а) копии учредительных документов юридического лица со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями, копии свидетельства о постановке на учет в налоговом органе и свидетельства о государственной регистрации, справка о банковских реквизитах;

б) выписка из протокола об избрании или приказ о назначении на должность руководителя лица, действующего в силу закона, Устава (Положения) от имени юридического лица без доверенности;

в) доверенность, выданная юридическим лицом за подписью его руководителя и скрепленная печатью организации (в случае, если заявление подается представителем);

г) копия документа, удостоверяющего личность лица, имеющего право действовать от имени заявителя без доверенности, либо его доверенного лица в случае, если интересы заявителя представляет доверенное лицо, и оригинал для сверки;

д) копии документов, подтверждающих право юридического лица на получение объектов в пользование без процедуры торгов (в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ;

е) решение об одобрении или о совершении крупной сделки (в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора аренды является крупной сделкой);

ж) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя (юридического лица), об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

з) копии документов, подтверждающих отсутствие неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

2) Для индивидуальных предпринимателей и их уполномоченных представителей:

а) копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе и свидетельства о государственной регистрации, справка о банковских реквизитах;

б) копия документа, удостоверяющего личность заявителя либо его доверенного лица в случае, если интересы заявителя представляет доверенное лицо, и оригинал для сверки;

в) копии документов, подтверждающих право индивидуального предпринимателя на получение объектов в пользование без процедуры торгов (в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ;

г) заявление об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

д) доверенность, определяющая полномочия доверенного лица представлять интересы доверителя, а также документы, подтверждающие личность доверенного лица (в случае, если заявление подается представителем);

е) копии документов, подтверждающих отсутствие неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

3) Для физических лиц, применяющих специальный налоговый режим:

а) копия документа, удостоверяющего личность заявителя;

б) копия документа о постановке на учет в налоговом органе в качестве плательщика налога на профессиональный доход;

в) доверенность, определяющая полномочия доверенного лица представлять интересы доверителя, а также документы, подтверждающие личность доверенного лица (в случае, если заявление подается представителем);

г) копии документов, подтверждающих отсутствие неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

3.2. Заявители, указанные в подпунктах 1, 2 пункта 3.1, представляют заявление о соответствии юридического лица или индивидуального предпринимателя условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства, установленным Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 209 ФЗ) (Приложение к настоящему Порядку). Предоставляются заверенные копии документов с представлением для сверки оригиналов документов.

3.3. При этом заявление должно содержать:

1) данные об объекте аренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды – адрес (местонахождение) объекта аренды, площадь;

2) целевое использование имущества;

3) срок, на который заключается договор аренды.

3.4. В случае проведения торгов, документы, необходимые для участия в торгах, определяются документацией торгов, действующим законодательством, настоящим порядком.

3.5. В случае предоставления имущества в качестве преференции с согласия антимонопольного органа перечень документов установлен ст. 20 Закона о защите конкуренции, действующим законодательством, настоящим порядком.

IV. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В ПРИЕМЕ ЗАЯВЛЕНИЯ И ОТКАЗА В ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ИМУЩЕСТВА, ВКЛЮЧЕННОГО В ПЕРЕЧЕНЬ

4.1. Основаниями для отказа в приеме заявления на заключение договора аренды являются:

- 1) предоставление в аренду имущества, указанного в заявлении, запрещено;
- 2) наличие у потенциального арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества, находящегося в собственности городского округа Харцызск;
- 3) принятие представительным органом городского округа Харцызск в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.
- 4) предоставление потенциальным арендатором неполного пакета документов;
- 5) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание;
- 6) отсутствие объекта аренды в Перечне;
- 7) имеет неисполненную обязанность по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;
- 8) по основаниям, предусмотренным п.1.4, 4.3. Порядка.

4.2. Субъекты, претендующие на предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов, на день заключения договора не должны находиться в стадии реорганизации, ликвидации или банкротства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3. Субъектам может быть отказано по основаниям, предусмотренным частью 5 статьи 14 Федерального закона № 209-ФЗ.

4.4. В случае выявления факта использования имущества не по целевому назначению и (или) с нарушением запретов, установленных частью 4.2 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ, а также в случаях, предусмотренных статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, Правообладатель направляет арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок, который должен быть указан в этом предупреждении, но не может составлять менее 10 (десяти) календарных дней с даты получения такого предупреждения Субъектом.

4.5. В случае неисполнения арендатором своих обязательств в срок, указанный в предупреждении, Правообладатель обращается в суд с требованием о прекращении права аренды муниципального имущества.

V. ДОГОВОР АРЕНДЫ

5.1. Договор аренды заключается на основании постановления Администрации городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики, в случае предоставления Объекта в аренду - без проведения торгов, на основании протокола торгов - в случае проведения торгов.

5.2. В соответствии с частью 4.3 ст. 18 Федерального закона № 209-ФЗ, срок на который заключается договор в отношении имущества, включенного в Перечень, должен составлять не менее чем пять лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

5.3. Примерная форма договора аренды, а также примерная форма договора безвозмездного пользования муниципального имущества нежилого фонда, движимого имущества утверждается в соответствии с Постановлением Администрации городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики.

5.4. Целевое использование арендуемого имущества является существенным условием договора аренды.

5.5. При установлении факта использования имущества не по целевому назначению, а также в случае выявления несоответствия субъекта требованиям, установленным статьями 4, 15 Федерального закона № 209-ФЗ, договор аренды расторгается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.6. Существенными условиями договора аренды являются:

- 1) наименование арендодателя и арендатора;
- 2) данные об объекте аренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды;
- 3) срок, на который заключается договор аренды;
- 4) размер арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения;
- 5) порядок и условия пересмотра арендной платы;
- 6) условие о проведении арендатором текущего и капитального ремонта арендованного имущества;
- 7) порядок и условия возврата объекта аренды;
- 8) условие целевого использования арендуемого имущества;
- 9) права и обязанности сторон;
- 10) обеспечение исполнения обязательств - неустойка (штраф, пеня);
- 11) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;
- 12) условия и порядок расторжения договора аренды;
- 13) условие о праве арендодателя на отказ от исполнения договора аренды в одностороннем порядке в случае действий или бездействий арендатора, которые повлекли либо могут повлечь повреждение, гибель имущества и/или существенное ухудшение состояния имущества; в случае систематического (3 (три) и более раз) невыполнения арендатором существенных условий Договора аренды;
- 14) условие об отказе арендатора от права требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором в период действия договора аренды;
- 15) обязательства арендатора в отношении обеспечения пожарной безопасности арендованного имущества;
- 16) условие о невозможности предоставления объекта аренды в залог;
- 17) порядок осуществления арендодателем контроля за состоянием объекта аренды.

5.7. Заключение договоров субаренды, а также заключение иных договоров, дающих право третьим лицам владеть либо пользоваться имуществом городского округа Харцызск, либо его частью возможно только с согласия арендодателя.

5.8. Осуществление арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества производится с согласия арендодателя.

5.9. По соглашению сторон в договоре аренды могут быть предусмотрены и другие условия.

5.10. Реорганизация арендодателя, субъекта в оперативном управлении, хозяйственном ведении которого находится объект имущества, или арендатора не является основанием для прекращения действия договора аренды.

5.11. Муниципальные унитарные предприятия, муниципальные бюджетные, автономные, казенные учреждения, выступающие арендодателями имущества городского округа Харцызск, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения договора аренды или дополнительного соглашения к нему направляют заверенную надлежащим образом копию данного договора или дополнительного соглашения, с неотъемлемыми приложениями к нему, в Уполномоченный орган для обеспечения учета договоров аренды и контроля за поступлением арендной платы (части арендной платы), в бюджет городского округа Харцызск.

VI. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ХАРЦЫЗСК ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ В СУБАРЕНДУ

6.1. Арендатор имеет право, по согласованию с арендодателем и Уполномоченным органом в порядке, предусмотренном для согласования соответствующего договора аренды, передать в субаренду имущество, если иное не предусмотрено договором аренды. При этом срок предоставления имущества в субаренду не может превышать срока действия договора аренды.

Недвижимое имущество предоставляется в субаренду при условии, что суммарная площадь предоставляемого (предоставленного) в субаренду имущества не превышает 50 процентов арендуемой площади.

6.2. К договору субаренды применяются положения о договоре аренды. При предоставлении имущества в субаренду изменение целевого использования имущества не допускается.

6.3. Расчет платы за субаренду осуществляется в соответствии с Методикой расчета.

Для получения согласования заключения договора субаренды, Арендодатель направляет в Уполномоченный орган соответствующее заявление в произвольной форме с приложением документов:

- 1) проект договора субаренды, соответствующий Примерной форме договора субаренды;
- 2) проект расчета арендной платы, заверенный печатью (при наличии) и подписью уполномоченного лица арендатора (арендодателя по договору субаренды);
- 3) копию технического паспорта здания, в котором находится объект аренды, с выделением объекта субаренды на плане;
- 4) копию (заверенную) свидетельства о государственной регистрации юридического лица правообладателя, либо копии выписки из Единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- 5) заверенную копию Устава, положения предприятия, организации - потенциального субарендатора юридического лица;
- 6) заверенную копию документа, удостоверяющего личность индивидуального предпринимателя.
- 7) отчет о величине рыночной стоимости арендной платы за объект субаренды, подготовленный в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (предоставляется в том случае, когда прошло более 6 месяцев со дня изготовления отчета о величине рыночной стоимости арендной платы за объект аренды);
- 8) обоснование целесообразности сдачи в субаренду арендованного имущества, заверенное подписью уполномоченного лица арендатора (арендодателя по договору субаренды) и его печатью (при наличии) и согласованное с арендодателем по договору аренды;

9) документы, подтверждающие, что потенциальный субарендатор соответствует требованиям Федерального закона № 209-ФЗ.

6.4. Заявление на получение согласования расчета платы за субаренду должно содержать:

- 1) данные об объекте субаренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче субарендатору в качестве объекта субаренды - адрес (местонахождение) объекта аренды, тип объекта аренды, площадь объекта аренды;
- 2) целевое использование имущества;
- 3) срок субаренды.

6.5. В случае предоставления имущества в субаренду ответственность за соблюдение условий договора субаренды несет арендатор.

6.6. Решение относительно субаренды муниципального имущества:

1) Администрация в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления возвращает заявителю документы в следующих случаях:

- а) несоответствие заявления и документов;
- б) передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством;
- в) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений.

2) В том случае, когда вышеуказанных оснований для возврата документов не выявлено, Администрация в течение 30 (тридцати) дней со дня поступления заявления обеспечивает организацию заседания Комиссии, разрабатывает соответствующий проект постановления Администрации о согласовании договора субаренды, а также информирование заявителя о результате рассмотрения обращения.

Комиссия принимает решение о согласовании передачи муниципального имущества в аренду или об отказе в согласовании передачи муниципального имущества в аренду, а также о сроке аренды.

6.7. Отказ в согласовании передачи муниципального имущества в аренду принимается в следующих случаях:

- 1) наличие у заявителя (юридического лица, физического лица, в том числе зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя) неисполненных обязательств по другим договорам аренды муниципального имущества;
- 2) невозможность (неэффективность) использования муниципального имущества по запрашиваемому назначению.

6.8. Решение Комиссии об отказе оформляется в виде письма заявителю.

6.9. Отчет об оценке рыночной стоимости выполняется по заказу и за счет потенциального субарендатора на основании технического задания, согласованного Администрацией. В случае принятия постановления Администрации о заключении договора аренды без проведения торгов, Администрация разрабатывает проект договора аренды для подписания его Главой муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики.

VII. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ, ПРЕКРАЩЕНИЕ (РАСТОРЖЕНИЕ) ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

7.1. В случае внесения изменений в договор аренды между арендодателем и арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды.

Внесение изменений в договоры аренды, арендодателем по которым выступает муниципальное предприятие или учреждение, осуществляется по согласованию с Уполномоченным органом.

7.2. Уполномоченный орган в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения заявления от арендатора и всех необходимых документов принимает решение о согласовании (либо об отказе в согласовании) внесения изменений в договор аренды и извещает о принятом решении Арендодателя.

7.3. В случае намерения продлить договор аренды арендаторы не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия договора аренды обязаны уведомить арендодателя в письменной форме.

7.4. Основания для отказа в продлении договора аренды:

- 1) подача документов с нарушением сроков, установленных п. 7.3 настоящего Порядка;
- 2) принятия иного управленческого решения относительно объекта аренды, в том числе использование объекта имущества для муниципальных нужд;
- 3) наличие у арендатора задолженности по арендной плате, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) по договору аренды.

7.5. Односторонний отказ от договора аренды не допускается (кроме случаев, установленных настоящим Порядком и договором аренды).

7.6. Изменение арендатором цели использования по договору аренды не допускается. В случае нарушения арендатором целевого использования арендованного имущества договор аренды подлежит прекращению.

7.7. Договор аренды может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.8. Договор аренды прекращается в случае:

- 1) окончания срока, на который он был заключен, при отсутствии обращения арендатора о продлении договора аренды;
- 2) изменения арендатором цели использования;
- 3) передачи арендатором без разрешения арендодателя имущества в пользование другому лицу;
- 4) досрочного расторжения по взаимному согласию арендатора и арендодателя;
- 5) вступления в законную силу решения суда;
- 6) банкротства арендатора;
- 7) гибели (уничтожения) объекта аренды;
- 8) ликвидации арендатора;
- 9) отказа арендодателя от исполнения обязательств, в случаях, предусмотренных пунктом 7.9 настоящего Порядка.

7.9. Арендодатель муниципального имущества, вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в одном из следующих случаев:

- 1) действия и/или бездействия арендатора повлекли либо могут повлечь повреждение, гибель имущества и/или существенное ухудшение состояния имущества;
- 2) арендатор систематически не выполняет (3 (три) и более раз) существенные условия Договора аренды.

В случае, если в соответствии с пунктом 7.9. Порядка существуют основания для прекращения договора, Арендодатель, (если объектом имущества выступает имущество муниципальной казны), издает соответствующее постановление Администрации городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики, о прекращении договора, с приложением документов оснований.

В случае, если Арендодателем является хозяйствующий субъект, то он самостоятельно принимает решение о прекращении договора, в соответствии с пунктом 7.9. Порядка, после предварительного согласования с Уполномоченным органом.

7.10. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется в порядке, определенном для договоров аренды.

7.11. В случае расторжения договора аренды, между правообладателем и арендатором подписывается Акт приема-передачи (возврата) арендованного имущества, один экземпляр которого арендатор направляет в Уполномоченный орган, в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания.

В случае расторжения договора субаренды, между арендатором (арендодателем по договору субаренды) и субарендатором подписывается Акт приема-передачи (возврата) арендованного имущества, один экземпляр которого арендатор (арендодатель по договору субаренды) направляет в Уполномоченный орган.

Договор аренды считается расторгнутым с даты подписания Акта приема-передачи.

Имущество считается возвращенным правообладателем с момента подписания Акта приема-передачи между арендатором и правообладателем или лицом, которое укажет арендодатель.

В случае отказа подписания Акта приема-передачи имущества, по окончании срока действия договора, Арендодатель обязан освободить объект аренды, для конституционной защиты прав собственника имущества. В случае отсутствия признаков ведения деятельности Арендатора по истечении срока действия договора, а также отсутствия возможности Правообладателя связаться с Арендатором, имущество считается возвращенным правообладателем с момента окончания срока действия договора. При этом наличие движимого имущества, находящегося внутри объекта аренды путем комиссионного обследования фиксируется актом обследования, с приложением фото и описи, передается на ответственное хранение правообладателю, до момента возвращения Арендатора.

7.12. Арендаторы (арендодатели по договору субаренды) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи (возврата) при расторжении договора аренды (субаренды) (либо вступления в силу судебного решения о расторжении договора аренды) - направляют оригинал Акта приема-передачи (либо копию решения суда) в Уполномоченный орган.

VIII. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ХАРЦЫЗСК ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ, И ПЕРЕДАННОГО В АРЕНДУ

8.1. Контроль за исполнением арендаторами условий договоров аренды имущества, находящегося в собственности городского округа Харцызск, осуществляет Арендодатель в порядке, определенном договором аренды.

8.2. Контроль за поступлением в бюджет городского округа Харцызск арендной платы по договорам аренды и субаренды имущества, находящегося в собственности городского округа Харцызск, осуществляет Уполномоченный орган, по результатам получения сведений от Арендатора.

8.3. Контроль за использованием имущества, находящегося в собственности городского округа Харцызск, и переданного в аренду, осуществляет Арендодатель. Арендодатель предоставляет исчерпывающую отчетность по использованию имущества в Уполномоченный орган.

IX. ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. После нормативного правового урегулирования механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике Арендатор обязан застраховать арендованное имущество не менее, чем на его стоимость согласно Отчета об оценке имущества в пользу Арендодателя, который несет риск случайной гибели или повреждения имущества, и предоставить арендодателю копии страхового полиса и платежного поручения. Постоянно возобновлять договор страхования таким образом, чтобы весь срок аренды имущество было застраховано.

9.2. Договоры аренды имущества, находящегося в собственности городского округа Харцызск, заключённые до вступления в силу настоящего Порядка, действуют до истечения срока, на который они заключены, если иное не предусмотрено договором аренды.

X. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, регулируются действующим законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами городского округа Харцызск.

Приложение 1
 Порядку заключения договоров
 аренды имущества, находящегося в
 собственности муниципального
 образования городской округ Харцызск
 Донецкой Народной Республики,
 утвержденному решением
 Харцызского городского совета
 Донецкой Народной Республики
 от 18.04.2024 № 27/2

Заявление

**о соответствии юридического лица или индивидуального предпринимателя
 условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства,
 установленным Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого
 и среднего предпринимательства в Российской Федерации»**

Настоящим заявляю,
 что

(указывается полное наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество
 (последнее - при наличии) индивидуального предпринимателя)

ИНН:

(указывается идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) юридического лица
 или физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя)

дата государственной регистрации:

(указывается дата государственной регистрации юридического лица или
 индивидуального предпринимателя)

соответствует условиям отнесения к субъектам малого и среднего
 предпринимательства, установленным Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ
 «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

(фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) подписавшего, должность)

(подпись)

« » 20 г.
 дата составления заявления

М.П.
 (при наличии)