

Распоряжение Комитета по управлению имуществом Администрации ЗАТО от 02.02.2018 г. №43-р

Об утверждении обязательных условий договоров аренды, безвозмездного пользования муниципальным имуществом

На основании Положения о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества, утвержденного решением Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска от 28.09.2017 № 42-240р, руководствуясь Уставом города,

1. Утвердить обязательные условия договоров аренды муниципального имущества согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению.

2. Утвердить обязательные условия договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению.

3. Муниципальным унитарным предприятиям г. Зеленогорска, муниципальным учреждениям г. Зеленогорска:

3.1. Рекомендовать включать в договоры аренды, договоры безвозмездного пользования муниципальным имуществом условие о страховании арендаторами, ссудополучателями за свой счет муниципального имущества (в случае заключения договора на срок более одного года) от воздействия следующих негативных факторов:

- пожар;
- стихийные бедствия;
- повреждение водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и кондиционирования;
- повреждение веществом из систем пожаротушения;
- противоправные действия третьих лиц;
- кража со взломом, грабеж, разбой.

3.2. Обеспечить включение обязательных условий, указанных в пунктах 1, 2 настоящего распоряжения, в договоры аренды, договоры безвозмездного пользования муниципальным имуществом.

4. Настоящее распоряжение вступает в силу с 15.02.2018 и подлежит опубликованию в газете «Панорама».

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на начальника отдела имущественных отношений.

Руководитель Комитета по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорска
О.Н. Чернышева

Приложение № 1
к распоряжению КУМИ
от 02.02.2018 г. №43-р

Обязательные условия договоров аренды муниципального имущества

1. Договор аренды муниципального имущества (далее – договор) должен содержать следующие разделы:

- преамбулу;
- предмет договора;
- срок действия договора;
- порядок передачи имущества;
- права и обязанности сторон;
- платежи и расчеты по договору;
- ответственность сторон;
- прекращение, расторжение, изменение договора;
- реквизиты сторон.

2. Преамбула договора должна содержать:

2.1. Наименование сторон договора:

а) в случае заключения договора с юридическим лицом:

– полное фирменное наименование и место нахождения юридического лица с указанием основного государственного регистрационного номера записи о государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц и идентификационного номера налогоплательщика (далее – ИНН), за исключением случаев заключения договора с иностранным юридическим лицом;

– должность (при наличии), фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии), лица, осуществляющего действия от имени юридического лица, наименование и реквизиты документа, подтверждающего его полномочия;

б) в случае заключения договора с физическим лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей (далее – индивидуальный предприниматель):

– фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии), место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность, основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей и ИНН;

в) в случае заключения договора с физическим лицом:

– фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии), место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность.

2.2. В случае заключения договора с лицом, не указанным в пункте 1 статьи 8 Закона Российской Федерации от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании», в совершении сделок по заключению договоров аренды муниципального недвижимого имущества, находящегося на территории ЗАТО Зеленогорск, указываются наименование и реквизиты распоряжения Администрации ЗАТО г. Зеленогорска о допуске к сделке с недвижимым имуществом, согласованного с Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом» совместно с Федеральной службой безопасности Российской Федерации, с указанием реквизитов писем о согласовании.

2.3. Правовые основания для заключения договора, в том числе:

а) реквизиты документов, подтверждающих право хозяйственного ведения, оперативного управления арендодателя муниципальным имуществом;

б) в случае заключения договора по результатам проведения торгов – реквизиты протокола аукциона (конкурса), протокола определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

2.4. Наименование сайтов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором была размещена информация, с указанием даты размещения:

а) о муниципальном имуществе, предлагаемом для предоставления в аренду;

б) о проведении торгов (в случае заключения договора по результатам проведения торгов (конкурсов и аукционов) на право заключения договора.

2.5. Наименование и реквизиты решения о выдаче согласия на предоставление муниципального имущества в аренду с указанием вида решения (решение Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска, распоряжение Администрации ЗАТО г. Зеленогорска, распоряжение КУМИ).

3. Раздел «Предмет договора» должен содержать следующие условия:

3.1. Предмет договора, который определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации и включает в себя описание данных, позволяющих определенно установить муниципальное имущество:

а) в случае заключения договора в отношении недвижимого муниципального имущества:

– в соответствии со сведениями о муниципальном имуществе, которые содержатся в Реестре муниципального имущества города Зеленогорска и Едином государственном реестре недвижимости, которые должны соответствовать сведениям, содержащимся в технической документации на муниципальное имущество;

– с указанием сведений о виде, наименовании, адресе (местонахождении), назначении, балансовой стоимости, инвентарном номере;

б) в случае заключения договора в отношении движимого муниципального имущества:

– в соответствии со сведениями о муниципальном имуществе на основании данных бухгалтерского учета, в том числе с указанием сведений о виде, наименовании, назначении, балансовой стоимости, инвентарном номере, годе изготовления.

4. Раздел «Срок действия договора» должен содержать условие о сроке, на который заключается договор. Срок договора не должен превышать срока действия решения о выдаче согласия на предоставление муниципального имущества в аренду.

В случае заключения договора в отношении недвижимого муниципального имущества на срок более 1 года, указание на то, что договор подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Раздел «Порядок передачи имущества» должен содержать следующие условия:

5.1. В случае заключения договора обязанность арендатора принять муниципальное имущество по акту приема-передачи, который подписывается сторонами в течение 5 рабочих дней со дня, следующего за днем подписания договора.

5.2. В случае расторжения договора обязанности арендатора:

а) возвратить муниципальное имущество в день подписания акта приема-передачи в состоянии пригодном для его дальнейшего использования, при этом муниципальное имущество не должно быть хуже того состояния, в котором оно было передано во владение и (или) пользование с учетом нормального износа;

б) освободить муниципальное имущество в день подписания акта приема-передачи, с одновременной передачей ключей и иных принадлежностей к указанному имуществу.

6. Раздел «Права и обязанности сторон» должен содержать обязанности сторон, предусмотренные статьей 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также следующие условия:

6.1. Права арендодателя:

а) осуществлять контроль за использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, в том числе осматривать муниципальное имущество на предмет соблюдения арендатором условий договора и требований законодательства Российской Федерации,;

б) требовать устранения допущенных арендатором нарушений условий договора путем направления в его адрес соответствующих письменных требований;

в) при проведении арендатором капитального ремонта, перепланировки и (или) переустройства, реконструкции недвижимого муниципального имущества требовать от арендатора получения согласия арендодателя на проведение указанных работ, и представления документов, подтверждающих безопасность их проведения;

г) ограничивать доступ арендатора к муниципальному имуществу (при этом в договоре должен быть установлен порядок ограничения доступа, включающий в себя в том числе сроки предупреждения об ограничении, порядок направления указанного предупреждения, а также порядок внесения платежей в период ограничения доступа):

- в случае невнесения платежей, предусмотренных договором, более 1 месяца до полного погашения задолженности;

- в случае начала работ по перепланировке и (или) переустройству, реконструкции, капитальному ремонту муниципального имущества без письменного согласия арендодателя на указанные виды работ;

д) отказаться от договора (исполнения договора):

– в случае, если арендатор более 3 раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, а также не оплачивает расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием муниципального имущества, а также мест общего пользования (в случаях заключения договора в отношении части здания (помещения), сооружения);

– при принятии решения об использовании муниципального имущества в иных целях.

– в случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) арендодатель направляет арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении письменное уведомление об отказе от договора (исполнения договора) не позднее чем за 1 месяц до отказа от договора (исполнения договора).

6.2. Обязанности арендатора:

а) использовать муниципальное имущество исключительно по назначению, указанному в договоре;

б) содержать муниципальное имущество в исправном техническом и санитарном состоянии, а также, в случае заключения договора сроком более 1 года – за счет собственных средств выполнять все противопожарные мероприятия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, и предписания соответствующих контрольно-надзорных органов, в том числе в сфере пожарной безопасности, полученные в процессе использования муниципального имущества;

в) возмещать арендодателю или оплачивать ресурсоснабжающим и иным организациям по отдельным заключаемым договорам расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, расходы на содержание и ремонт муниципального имущества, в том числе мест общего пользования (в случаях

заключения договора в отношении части здания (помещения), сооружения) (далее – расходы):

– в отношении муниципального имущества, составляющего муниципальную казну города Зеленогорска, – в соответствии с Порядком оплаты арендаторами расходов, утвержденным распоряжением Администрации ЗАТО г. Зеленогорска;

– в отношении муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий г. Зеленогорска (далее – предприятия), в оперативном управлении учреждений г. Зеленогорска (далее – учреждения), – в соответствии с порядками оплаты арендаторами расходов, установленными распорядительными актами руководителей предприятий, учреждений;

г) в случае предоставления в аренду отдельно стоящего здания, сооружения – заключить договор аренды земельного участка, на котором расположено муниципальное имущество, или оформить право пользования земельным участком на ином праве в соответствии с законодательством Российской Федерации;

д) производить за свой счет в течение срока аренды текущий ремонт муниципального имущества, при этом проведение текущего ремонта не является основанием для снижения арендной платы на размер произведенных арендатором расходов;

е) соблюдать при использовании муниципального имущества законодательство Российской Федерации, в том числе не совершать действий, способствующих возникновению угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, нарушению экологических и иных норм и правил;

ж) получить письменное согласие арендодателя на проведение в арендуемом муниципальном имуществе перепланировки и (или) переустройства, реконструкции, капитального ремонта не менее чем за 30 календарных дней до даты планируемого проведения указанных работ;

з) не производить перепланировку и (или) переустройство, реконструкцию, капитальный ремонт муниципального недвижимого имущества без получения письменного согласия арендодателя.

7. Раздел «Платежи и расчеты по договору» должен содержать порядок определения арендной платы за пользование муниципальным имуществом в соответствии с:

а) Положением о предоставлении в аренду муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденным постановлением Администрации ЗАТО г. Зеленогорска, в случае заключения договора с субъектом малого или среднего предпринимательства;

б) Положением о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества, утвержденным решением Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска, в иных случаях.

8. Раздел «Прекращение, расторжение, изменение договора» должен содержать следующие условия:

8.1. В случае уклонения арендатора от подписания акта приема-передачи в течение установленного срока договор считается незаключенным.

8.2. В отношении изменений договора условие о том, что в случае заключения договора по результатам проведения торгов изменение и дополнение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

8.3. В отношении прекращения договора условия о том, что договор прекращает свое действие:

– в связи с ликвидацией арендатора - юридического лица, в день ликвидации арендатора;

– в связи со смертью арендатора - физического лица, в день смерти арендатора;

– в связи с расторжением договора.

8.4. В отношении расторжения договора условия о том, что:

а) договор может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя в следующих случаях:

– в случае, когда арендатор пользуется муниципальным имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения муниципального имущества либо с неоднократными нарушениями;

– в случае, когда арендатор существенно ухудшает состояние муниципального имущества;

– в случае, когда арендатор более 2 раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, а также не оплачивает расходы;

– в случае, когда арендатор не производит ремонт, обязанность по проведению которого возложена на него договором.

б) договор считается расторгнутым при одностороннем отказе от договора (исполнения договора) в случаях, предусмотренных договором.

Обязательные условия договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом

1. Договор безвозмездного пользования муниципальным имуществом (далее – договор) должен содержать следующие разделы:

- преамбула;
- предмет договора;
- срок действия договора;
- порядок передачи имущества;
- права и обязанности сторон;
- платежи и расчеты по договору;
- ответственность сторон;
- прекращение, расторжение, изменение договора;
- реквизиты сторон.

2. Преамбула договора должна содержать:

2.1. Наименование сторон договора:

а) в случае заключения договора с юридическим лицом:

– полное фирменное наименование и место нахождения юридического лица с указанием основного государственного регистрационного номера записи о государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц и идентификационного номера налогоплательщика (далее – ИНН), за исключением случаев заключения договора с иностранным юридическим лицом;

– должность (при наличии), фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии), лица, осуществляющего действия от имени юридического лица, наименование и реквизиты документа, подтверждающего его полномочия;

б) в случае заключения договора с физическим лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей (далее – индивидуальный предприниматель):

– фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии), место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность, основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей и ИНН;

в) в случае заключения договора с физическим лицом:

– фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии), место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность.

2.2. В случае заключения договора с лицом, не указанным в пункте 1 статьи 8 Закона Российской Федерации от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании», в совершении сделок по заключению договоров безвозмездного пользования муниципальным недвижимым имуществом, находящимся на территории ЗАТО Зеленогорск, указываются наименование и реквизиты распоряжения Администрации ЗАТО г. Зеленогорска о допуске к сделке с недвижимым имуществом, согласованного с Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом» совместно с Федеральной службой безопасности Российской Федерации, с указанием реквизитов писем о согласовании.

2.3. Правовые основания для заключения договора, в том числе:

а) реквизиты документов, подтверждающих право хозяйственного ведения, оперативного управления ссудодателя муниципальным имуществом;

б) в случае заключения договора по результатам проведения торгов – реквизиты протокола аукциона (конкурса), протокола определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

2.4. Наименование сайтов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором была размещена информация, с указанием даты размещения о муниципальном имуществе, предлагаемом для предоставления в пользование.

2.5. Наименование и реквизиты решения о выдаче согласия на предоставление муниципального имущества в безвозмездное пользование с указанием вида решения (решение Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска, распоряжение Администрации ЗАТО г. Зеленогорска, распоряжение КУМИ).

3. Раздел «Предмет договора» должен содержать следующие условия:

3.1. Предмет договора, который определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации и включает в себя описание данных, позволяющих определенно установить муниципальное имущество:

а) в случае заключения договора в отношении недвижимого муниципального имущества:

– в соответствии со сведениями о муниципальном имуществе, которые содержатся в Реестре муниципального имущества города Зеленогорска и Едином государственном реестре недвижимости, которые должны соответствовать сведениям, содержащимся в технической документации на муниципальное имущество;

– с указанием сведений о виде, наименовании, адресе (местонахождении), назначении, балансовой стоимости, инвентарном номере;

б) в случае заключения договора в отношении движимого муниципального имущества:

– в соответствии со сведениями о муниципальном имуществе на основании данных бухгалтерского учета, в том числе с указанием сведений о виде, наименовании, назначении, балансовой стоимости, инвентарном номере, годе изготовления.

4. Раздел «Срок действия договора» должен содержать условия о сроке, на который заключается договор.

Срок договора не должен превышать срока действия решения о выдаче согласия на предоставление муниципального имущества в безвозмездное пользование.

5. Раздел «Порядок передачи имущества» должен содержать следующие условия:

5.1. В случае заключения договора: обязанность ссудополучателя принять муниципальное имущество по акту приема-передачи, который подписывается сторонами в течение 5 рабочих дней со дня, следующего за днем подписания договора.

5.2. В случае расторжения договора: обязанности ссудополучателя:

а) вернуть муниципальное имущество в день подписания акта приема-передачи, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, при этом муниципальное имущество не должно быть хуже того состояния, в котором оно было передано во владение и (или) пользование с учетом нормального износа;

б) освободить муниципальное имущество в день подписания акта приема-передачи, с одновременной передачей ключей и иных принадлежностей к указанному имуществу.

6. Раздел «Права и обязанности сторон» должен содержать обязанности сторон, предусмотренные статьей 695 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также следующие условия:

6.1. Права ссудодателя:

а) осуществлять контроль за использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, в том числе осматривать муниципальное имущество на предмет соблюдения ссудополучателем условий договора и требований законодательства Российской Федерации;

б) требовать устранения допущенных ссудополучателем нарушений условий договора путем направления в его адрес соответствующих письменных требований;

в) при проведении ссудополучателем капитального ремонта, перепланировки и (или) переустройства, реконструкции недвижимого муниципального имущества требовать от ссудополучателя получения согласия ссудодателя на проведение указанных работ, и представления документов, подтверждающих безопасность их проведения;

г) ограничивать доступ ссудополучателя к муниципальному имуществу (при этом в договоре должен быть установлен порядок ограничения доступа, включающий в себя в том числе сроки предупреждения об ограничении, порядок направления указанного предупреждения, а также порядок внесения платежей в период ограничения доступа):

- в случае невнесения платежей, предусмотренных договором, более 1 месяца до полного погашения задолженности;

- в случае начала работ по перепланировке и (или) переустройству, реконструкции, капитальному ремонту муниципального имущества без письменного разрешения ссудодателя на указанные виды работ;

д) отказаться от договора (исполнения договора) во всякое время, извести об этом ссудополучателя за 1 месяц (при заключении договора без указания срока):

– в случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) ссудодатель направляет ссудополучателю почтовым отправлением с уведомлением о вручении письменное уведомление об отказе от договора (исполнения договора) не позднее чем за 1 месяц до отказа от договора (исполнения договора).

6.2. Обязанности ссудополучателя:

а) использовать муниципальное имущество исключительно по целевому назначению, указанному в договоре;

б) содержать муниципальное имущество в исправном техническом и санитарном состоянии, а также, в случае заключения договора сроком более 1 года – за счет собственных средств выполнять все противопожарные мероприятия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, и предписания соответствующих контрольно-надзорных органов, в том числе в сфере пожарной безопасности, полученные в процессе использования муниципального имущества;

в) возмещать ссудодателю или оплачивать ресурсоснабжающим и иным организациям по отдельным заключаемым договорам расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, расходы на содержание и ремонт муниципального имущества, в том числе мест общего пользования (в случаях заключения договора в отношении части здания (помещения), сооружения), (далее – расходы):

- в отношении муниципального имущества, составляющего муниципальную казну города Зеленогорска, – в соответствии с Порядком оплаты арендаторами расходов, утвержденным распоряжением Администрации ЗАТО г. Зеленогорска;

- в отношении муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий г. Зеленогорска (далее – предприятия), в оперативном управлении учреждений г. Зеленогорска (далее – учреждения), – в соответствии с порядками оплаты арендаторами расходов, установленными распорядительными актами руководителей предприятий, учреждений;

г) производить за свой счет в течение срока пользования текущий ремонт муниципального имущества;

д) соблюдать при использовании муниципального имущества законодательство Российской Федерации, в том числе не совершать действий, способствующих возникновению угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, нарушению экологических и иных норм и правил;

е) получить письменное согласие ссудодателя на проведение в переданном в безвозмездное пользование муниципальном имуществе перепланировки и (или) переустройства, реконструкции, капитального ремонта не менее чем за 30 календарных дней до планируемой даты проведения указанных работ;

ж) не производить перепланировку и (или) переустройство, реконструкцию, капитальный ремонт муниципального недвижимого имущества без получения письменного согласия ссудодателя.

7. Раздел «Прекращение, расторжение, изменение договора» должен содержать следующие условия:

7.1. В случае уклонения ссудополучателя от подписания акта приема-передачи в течение установленного срока договор считается незаключенным.

7.2. В отношении изменений договора условие о том, что в случае заключения договора по результатам проведения торгов изменение и дополнение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

7.3. В отношении прекращения договора условия о том, что договор прекращает свое действие:

- в связи с ликвидацией ссудополучателя - юридического лица, в день ликвидации ссудополучателя;

- в связи со смертью ссудополучателя - физического лица, в день смерти ссудополучателя;

- в связи с расторжением договора.

7.3. В отношении расторжения договора условия о том, что:

а) ссудодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора в следующих случаях:

– при пользовании ссудополучателем муниципального имущества не в соответствии с договором или назначением муниципального имущества;

– в случае невыполнения ссудополучателем обязанностей по поддержанию вещи в исправном состоянии или по ее содержанию, в том числе если ссудополучатель более 2 месяцев подряд по истечении установленного договором срока платежа не исполняет обязательства по оплате расходов, за исключением случаев, установленных муниципальными правовыми актами г. Зеленогорска;

– если ссудополучатель существенно ухудшает состояние вещи;

– если ссудополучатель без согласия ссудодателя передал вещь третьему лицу;

– б) договор считается расторгнутым при одностороннем отказе от договора (исполнения договора) в случаях, предусмотренных договором.