|  |  |
| --- | --- |
| ТЕКУЩАЯ РЕДАКЦИЯ | РЕДАКЦИЯ ПРОЕКТА |
| Положение  о порядке передачи в аренду объектов муниципальной собственности города Тирасполя путем заключения прямого договора аренды  1.Общие положения  **1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики, Законом Приднестровской Молдавской Республики «Об органах местной власти, местного самоуправления и государственной администрации в Приднестровской Молдавской Республике», Законом Приднестровской Молдавской Республики «Об аренде государственного и муниципального имущества», Постановлением Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 05.08.2016 года № 214 «О реализации порядка передачи в аренду зданий, сооружений и иных объектов имущества», Постановлением Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 27 сентября 2017 года № 246 «О внесении изменений и дополнений в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 05 августа 2016 года № 214 «О реализации порядка передачи в аренду зданий, сооружений и иных объектов имущества».**  **2. Настоящее Положение определяет порядок сдачи в аренду муниципального недвижимого и движимого имущества, находящегося в собственности административно-территориальной единицы г. Тирасполь, в том числе, принадлежащего муниципальным предприятиям и учреждениям на правах хозяйственного ведения и оперативного управления.**  **2. Порядок принятия решения о сдаче объекта муниципальной собственности.**  1. Передача в аренду объектов муниципальной собственности, ***путем заключения прямого договора,*** осуществляется в порядке, установленном Законом Приднестровской Молдавской Республики «Об аренде государственного и муниципального имущества».  Арендодателем муниципального имущества выступает Государственная администрация города Тирасполь и города Днестровск, кроме случаев, когда имущество закреплено на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, в таком случае арендодателем выступает муниципальное унитарное предприятие.  **2. При заключении прямого договора аренды передача права на заключение прямого договора аренды муниципального имущества осуществляется без проведения открытого аукциона. При этом в адрес Тираспольского городского Совета народных депутатов направляется информация о сдаваемом в аренду объекте муниципальной собственности, а именно:**  **а) наименование или имя арендатора;**  **б) данные позволяющие идентифицировать объект аренды, в том числе: наименование, адрес, площадь, технические характеристики и т.п.;**  **в) срок, на который передается в аренду муниципальное имущество.**  3. Передача права на заключение договора аренды недвижимых объектов муниципальной собственности путем заключения прямого договора с арендатором осуществляется в случаях, когда исполняется хотя бы одно из следующих условий:  а) арендатором недвижимого объекта муниципальной собственности выступает:  1) орган государственной власти или государственного управления, орган местного самоуправления;  2) казенное предприятие;  3) некоммерческая организация;  4) образовательное учреждение;  5) государственные коммерческие организации, оказывающие услуги почтовой связи, а также ЗАО «Приднестровский Сбербанк»;  б) предметом договора является:  **1) временное пользование недвижимыми объектами муниципальной собственности, почасовая аренда (арендодателем выступает руководитель муниципального учреждения или унитарного предприятия, в хозяйственном ведении (управлении) которой, находится объект муниципального имущества);**  **отсутствует**  **2) передача недвижимых объектов муниципальной собственности на срок менее 1 (одного) года, при условии оплаты 50 процентов от стоимости права на заключение договора аренды и без предоставления права продления договора.**  **Для целей применения** п.. 2) подп. б) п. 3. главы 2 настоящего Положения **стоимость права на заключение договора аренды по недвижимым объектам муниципальной собственности определяется как произведение площади объекта и базовой ставки, увеличенной в два раза. Если полученная стоимость меньше 40 РУ МЗП, начальная цена устанавливается в размере 40 РУ МЗП, если полученная стоимость больше 5 000 РУ МЗП, цена устанавливается в размере 5 000 РУ МЗП.**  3) Преимущественным правом заключения договора аренды на новый срок путем прямого заключения договора аренды обладает арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности и являющийся добросовестным арендатором, при этом с данным арендатором могут заключить прямой договор аренды только после оплаты начальной стоимости права на заключение договора аренды и при наличии правоустанавливающих документов, для регистрации договора аренды в Государственной службе регистрации и Нотариата.  **4. Доход от продажи права на заключение договора аренды недвижимого объекта муниципальной собственности распределяется следующим образом:**  **а) 50 % в доход местного бюджета;**  **б) 50% в доход организации, на балансе которой находится объект муниципальной собственности. Полученные доходы муниципальными унитарными предприятиями направляются на возмещение расходов, связанных с предоставлением дополнительных льгот за предоставленные коммунальные услуги одиноко проживающим пенсионерам.**  **5. Сдача в аренду движимых объектов муниципальной собственности для всех категорий арендаторов осуществляется путем заключения прямого договора.**  **Стоимость права на заключение договора аренды по движимым объектам муниципальной собственности не взимается. Срок действия договора аренды движимого объекта муниципальной собственности не может превышать 5 (пять) лет.**  **6. Договор аренды, заключаемый на недвижимые и движимые объекты муниципальной собственности должны содержать следующие обязательные условия:**  **а) наименование или имя арендатора;**  **б) данные позволяющие идентифицировать объект аренды, в том числе: наименование, адрес, площадь, технические характеристики и т.п.;**  **в) срок, на который передается в аренду объект муниципальной собственности;**  **г) размер арендной платы;**  **е) данный договор не дает арендатору первоочередного права выкупа объекта муниципальной собственности, в соответствии с действующим законодательством по приватизации;**  **ж) обязанность и срок возврата арендованного имущества при прекращении договора аренды;**  **з) запрет на сдачу объекта муниципальной собственности в субаренду.**  **7. Договор аренды объекта муниципальной собственности считается заключенным со дня его подписания всеми сторонами.**  **8. Договор аренды муниципальной собственности заключается со следующими категориями арендаторов:**  **а) физическими лицами;**  **б) юридическими лицами.**  **9. Расчет арендной платы определяется согласно Положения «О порядке определения величины арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности г. Тирасполя» и (или) Положения «О порядке расчета размера арендной платы за иные объекты государственного имущества (движимое имущество)», утвержденные решением ТГСНД.** | Положение  о порядке передачи в аренду объектов муниципальной собственности города Тирасполя путем заключения прямого договора аренды  1. Общие положения.  1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики, Законом Приднестровской Молдавской Республики «Об органах местной власти, местного самоуправления и государственной администрации в Приднестровской Молдавской Республике», Законом Приднестровской Молдавской Республики «Об аренде государственного и муниципального имущества», Постановлением Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 05.08.2016 года №214 «О реализации порядка передачи в аренду зданий, сооружений и иных объектов имущества», **с изменениями и дополнениями внесенными постановлениями Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 27 сентября 2017 года № 246, от 6 октября 2017 года №266, от 13 апреля 2018 года №119, *от 25 апреля 2018 №128.***  2. Настоящее Положение определяет порядок сдачи в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности административно-территориальной единицы г. Тирасполь, в том числе, принадлежащего муниципальным унитарным предприятиям и муниципальным учреждениям на праве хозяйственного ведения и оперативного управления (далее – объекты муниципальной собственности).  2. Порядок принятия решения о передаче муниципального имущества в аренду.  3. Передача в аренду объектов муниципальной собственности осуществляется в порядке, установленном Законом Приднестровской Молдавской Республики «Об аренде государственного и муниципального имущества».  4. Арендодателем муниципального имущества выступает Государственная администрация города Тирасполь и города Днестровск, кроме случаев, когда имущество закреплено на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, в таком случае арендодателем выступает муниципальное унитарное предприятие.  5. Решение о передаче муниципального имущества в аренду принимается арендодателем путем издания индивидуального правового акта в отношении конкретного объекта (объектов) аренды, которое должно содержать:  а) наименование объекта (объектов) аренды;  б) площадь объекта (объектов) аренды (кв. м) (для недвижимого имущества);  в) наименование документов, подтверждающих государственную регистрацию права арендодателя на объект (объекты) аренды или постановку на учет, в случае если такая регистрация или учет являются обязательными по Закону;  г) характеристику технического состояния объекта (объектов) аренды;  д) расчет величины арендной платы;  е) определение порядка приобретения арендатором права на заключение договора аренды (на открытом аукционе или на основе прямого договора);  ж) первоначальную стоимость права на заключение договора аренды, в случае если право на заключение договора аренды предоставляется арендодателю на платной основе;  з) срок аренды;  и) условия аренды (обременения) (в отношении вещи, находящейся в муниципальной собственности, подлежащей передаче в аренду, арендодатель может определить следующие обременения: а) обязательство инвестирования арендатора в ремонт (реконструкцию) объекта аренды; б) обязательство арендатора обеспечить содержание и благоустройство территории, прилегающей к арендуемому объекту недвижимости); в) определение сервитутов; г) иные условия).  **3. Право на заключение договора аренды объекта муниципального имущества.**  6. Право на заключение договора аренды объекта муниципального имущества предусматривает право на заключение договора, позволяющего арендатору использовать муниципальное имущество в течение срока и на условиях, определенных договором аренды.  7. Право на заключение договора аренды объекта муниципального имущества может быть предоставлено арендатору арендодателем, как за плату, так и бесплатно.  8. Право на заключение договора аренды объекта муниципального имущества может быть приобретено арендатором на открытом аукционе по продаже права заключения аренды в порядке, установленном ст.ст.10-12 Закона Приднестровской Молдавской Республики «Об аренде государственного и муниципального имущества» и Приложением № 6 к настоящему Решению.  9. Предоставление права на заключение договора аренды объекта муниципального имущества без взимания платы осуществляется в случаях, когда указанное право предоставляется потенциальному арендатору на основании прямого договора аренды.  Право на заключение договора аренды муниципального имущества без взимания платы возникает с момента издания арендодателем правового акта о предоставлении права на заключение договора аренды объекта муниципального имущества данному арендатору по прямому договору аренды.  Право на заключение договора аренды муниципального имущества без взимания платы осуществляется путем заключения прямого договора с арендатором, на основании соответствующего решения арендодателя, в случаях, когда исполняется хотя бы одно из следующих условий:  а) арендатором муниципального имущества выступает:  1) орган государственной власти или государственного управления, орган местного самоуправления;  2) казенное предприятие;  3) некоммерческая организация;  4) образовательное учреждение;  5) государственные коммерческие организации, оказывающие услуги почтовой связи, а также ЗАО «Приднестровский Сбербанк»;  б) предметом договора является:  1) временное пользование недвижимым муниципальным имуществом (почасовая аренда);  2) прокат движимого муниципального имущества;  3) передача муниципального недвижимого имущества на срок менее 1 (одного) года при условии оплаты 50 процентов от стоимости права на заключение договора аренды и без предоставления права продления либо заключения такого договора на новый срок.  в) заключение такого же договора ***аренды*** на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнивший свои обязанности и добросовестно, в случае приобретения им ранее права на заключение договора аренды на открытом аукционе, при этом с данным арендатором можно заключить прямой договор аренды только после оплаты начальной стоимости права на заключение договора аренды;  ***г) заключение прямого договора аренды с участником открытого аукциона, признанного несостоявшимся при условии оплаты им начальной стоимости права на заключение договора аренды, увеличенной на 30 процентов. О своем намерении лицо подавшее заявку на участие в открытом аукционе признанном несостоявшимся обязано заявить в течение 5 (пяти) дней с даты проведения открытого аукциона.***  В случае если право на заключение договора аренды вещи выставлено на открытый аукцион, лица, указанные в настоящем пункте, могут приобрести право на заключение договора аренды вещи только на общих основаниях.  **10. Сдача в аренду движимых объектов муниципальной собственности для всех категорий арендаторов осуществляется путем заключения прямого договора.**  **Стоимость права на заключение договора аренды по движимым объектам муниципальной собственности не взимается.**  **4. Начальная стоимость права на заключение договора аренды по объектам муниципального имущества.**  ***11.*** Начальная стоимость права на заключение договора аренды по объектам недвижимости определяется как произведение площади объекта и базовой ставки, увеличенной в два раза. Если полученная начальная стоимость меньше 40 (сорока) РУ МЗП, начальная цена устанавливается в размере 40 (сорок) РУ МЗП, если полученная сумма больше 5 000 (пяти тысяч) РУ МЗП, начальная цена устанавливается в размере 5 000 (пять тысяч) РУ МЗП.  ***12.*** Начальная стоимость права на заключение договора аренды по иным объектам устанавливается равной одному месячному размеру арендной платы.  ***13.*** Доход от продажи права на заключение ***прямого*** договора аренды объекта (объектов) недвижимого муниципального имущества ***в случаях предусмотренных п/п 3) п/п б), п/п в) и п/п г) п. 9 настоящего Положения***, зачисляется:  ***100% - в доход местного бюджета г. Тирасполь.***  **5. Арендная плата, порядок зачисления средств от сдачи в аренду объектов муниципального имущества.**  ***14.*** По договорам аренды ***объектов*** муниципального имущества взимание арендной платы производится ежемесячно. ***За арендованное имущество арендатор уплачивает ежемесячную арендную плату*** ***в срок, установленный договором аренды, перечисляемую на счет местного бюджета г. Тирасполь, если иной порядок не предусмотрен законом о республиканском бюджете на соответствующий финансовый год. Не позднее 3 (трех) дней с момента внесения арендной платы, арендатор обязан предоставить арендодателю и балансодержателю копию документа, подтверждающего совершение платы за арендованное имущество в полном объеме.***  ***15.*** Размер арендной платы рассчитывается арендодателем в соответствии с утвержденной Решением методикой расчета размера арендной платы согласно Приложениям №1, №3 и №5.  ***16***. Размер арендной платы подлежит пересчету ежегодно, на основании закона Приднестровской Молдавской Республики о республиканском бюджете на соответствующий ***финансовый*** год, а также исходя из ставки рефинансирования, установленной на 1 января каждого года. При этом поправочные коэффициенты в течение срока действия договора аренды не изменяются.  В случае если закон о республиканском бюджете не вступил в силу до начала финансового года, размер базовой ставки арендной платы не может быть изменен до принятия закона о республиканском бюджете на данный финансовый год.  17. ***Если*** иное не предусмотрено законом о республиканском бюджете на соответствующий ***финансовый*** год, то доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности зачисляются:  а) органами государственной власти и управления, финансируемыми за счет средств местного бюджета, – в размере 100 процентов в доход местного бюджета г. Тирасполь;  б) муниципальными учреждениями, финансируемыми за счет средств местного бюджета – 50 процентов соответственно в доход местного бюджета ***г. Тирасполь*** и 50 процентов – в доход указанных организаций на открытые им специальные бюджетные счета;  в) муниципальными унитарными предприятиями, ***при наличии утвержденных Тираспольским городским Советом народных депутатов Программ расходования средств, полученных от аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности и переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям, оставшихся в распоряжении данных организаций после налогообложения*** – 50 процентов соответственно в доход местного бюджета ***г. Тирасполь*** и 50 процентов – в доход указанных организаций. ***В случае отсутствия*** ***Программ расходования средств, полученных от аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности и переданного в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям, оставшихся в распоряжении данных организаций после налогообложения – 100 процентов в доход местного бюджета г. Тирасполь.***  ***18. От арендной платы освобождаются:***  ***а) органы государственной власти и управления и организации, финансируемые из бюджетов различных уровней, государственные предприятия почтовой связи за используемые ими помещения, арендуемые у организаций, финансируемых из местного бюджета, а также у муниципальных унитарных предприятий;***  ***б) организации, финансируемые из бюджетов внебюджетных фондов за используемые ими помещения, арендуемые у организаций, финансируемых из местного бюджета.***  **6. Договор аренды объектов муниципального имущества.**  ***19.*** Аренда объектов муниципального имущества осуществляется на основе договора аренды, заключаемого в письменной форме, в соответствии с модельной формой договора аренды муниципального имущества, утвержденной Приложением №2 к Решению.  Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.  ***20.*** Договор аренды муниципального имущества может быть заключен на срок до 5 (пяти) лет, за исключением случаев, когда договор аренды муниципального имущества заключен с организациями (независимо от организационно-правовой формы, вида деятельности), уставный капитал (уставный фонд, акции, доли) которых принадлежит Приднестровской Молдавской Республике и (или) государственным органам (государственным учреждениям), в таких случаях договор аренды муниципального имущества может быть заключен на срок до 10 (десяти) лет.  **Срок действия договора аренды движимого объекта муниципального имущества не может превышать 5 (пять) лет.**  ***21.* Договор аренды, заключаемый на недвижимые и движимые объекты муниципальной собственности должны содержать следующие обязательные условия:**  **а) наименование или имя арендатора;**  **б) данные позволяющие идентифицировать объект аренды, в том числе: наименование, адрес, площадь, технические характеристики и т.п.;**  **в) срок, на который передается в аренду объект муниципальной собственности;**  **г) размер арендной платы;**  **е) данный договор не дает арендатору первоочередного права выкупа объекта муниципальной собственности, в соответствии с действующим законодательством по приватизации;**  **ж) обязанность и срок возврата арендованного имущества при прекращении договора аренды;**  **з) запрет на сдачу объекта муниципальной собственности в субаренду.**  ***22.* Договор аренды объекта муниципальной собственности считается заключенным со дня его подписания всеми сторонами.**  ***23.* Договор аренды муниципальной собственности заключается со следующими категориями арендаторов:**  **а) физическими лицами;**  **б) юридическими лицами.**  ***24.*** При предоставлении права на заключение договора аренды на основе прямого договора договор аренды муниципального имущества должен быть заключен в течение 20 (двадцати) дней с момента принятия решения о предоставлении права на заключение договора аренды.  **7. Порядок учета договоров аренды, информация о муниципальном имуществе, сданном в аренду.**  ***25.*** Учет и регистрацию договоров аренды объектов муниципального имущества осуществляет Государственная администрация г. Тирасполь и г. Днестровск.  ***26.*** Ежеквартально, не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным, Государственная администрация г. Тирасполь и г. Днестровск представляет в Тираспольский городской Совет народных депутатов информацию:  а) о результатах передачи в аренду имущества муниципальной собственности нарастающим итогом, согласно Приложению № \_\_\_ к решению;  б) о результатах передачи в безвозмездное временное пользование имущества муниципальной собственности по форме, согласно Приложению № \_\_\_\_ к Решению.  в) о дополнительных соглашениях к договорам, согласно пп а) и пп б) настоящего пункта (отражается в графе «Примечания»).  ***27.*** Информация о муниципальном имуществе, сданном в аренду подлежит обязательной официальной публикации в газете «Днестровская правда» и на официальном сайте Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск. |