

«УТВЕРЖДЕНО»

Решением акционера

АО «Дирекция по эксплуатации зданий»

Управление экономического развития и
имущественных отношений администрации
Петропавловск-Камчатского городского
округа

№ 109/21 от 28.06.2021 года



ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

«ДИРЕКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ»

Петропавловск-Камчатский

2021 год

Настоящее Положение определяет основные принципы, порядок, правила и условия сдачи в аренду имущества и предоставления льгот по арендной плате за имущество, находящееся в собственности акционерного общества «Дирекция по эксплуатации зданий» (далее - Общество).

Решение о заключении Обществом договоров аренды на иных условиях, не предусмотренных настоящим Положением, может быть принято Советом директоров Общества по представлению Генерального директора.

Сведения о состоянии и использовании имущества формируются на основе инвентаризации и хранятся в Обществе.

Учет и контроль за использованием имущества осуществляет Общество.

Информация о свободных помещениях, принадлежащих Обществу и предлагаемых в аренду, должна размещаться Обществом в средствах массовой информации (в том числе в официальных городских СМИ) не реже одного раза в квартал.

Основные понятия, используемые в Положении

Имущество - недвижимое имущество, находящееся в собственности Общества или принадлежащее ему на ином законном основании;

Объект аренды - все недвижимое имущество, передаваемое в аренду;

Арендодатель - Общество;

Аренда - предоставление арендодателем арендатору недвижимого имущества во временное владение и пользование за плату для самостоятельного осуществления предпринимательской деятельности или иных целей;

Арендатор - физические, юридические лица и индивидуальные предприниматели, претендующие заключить договор аренды или заключившие договор;

Совет директоров - орган управления Общества;

Льгота по арендной плате - предоставляемое отдельным арендаторам либо категориям арендаторов преимущество по сравнению с другими арендаторами или категориями арендаторов, включающее возможность частичного уменьшения арендной платы.

1. Общие положения

1.1. Целью сдачи в аренду имущества являются:

- получение Обществом прибыли,
- сохранность имущества.

1.2. При аренде имущества в сочетании с другими имущественными отношениями настоящее Положение применяется только в части регулирования арендных отношений.

2. Порядок сдачи имущества в аренду

2.1. Основным документом, регламентирующим отношения арендатора и арендодателя, является договор аренды.

2.2. Договор аренды предусматривает права и обязанности сторон, состав передаваемого в аренду имущества, сроки аренды, размер арендной платы, а также распределение обязанностей сторон по ремонту арендованного имущества и другие обязательства сторон. Размер арендной платы, обязанности арендатора по содержанию арендованного имущества, в том числе его целевому использованию, заключению договоров о пользовании услугами коммунальных служб, эксплуатационных и договора аренды земельного участка, являются существенными условиями договора аренды, и при не достижении между сторонами соглашения хотя бы по одному из названных условий договор считается незаключенным.

2.3. Ответственность сторон определяется заключенным договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Споры сторон по исполнению, изменению и расторжению договора разрешаются сторонами путем переговоров или судебными органами по месту нахождения арендодателя в соответствии с компетенцией этих органов.

3. Порядок оформления документации при сдаче имущества в аренду

3.1. Для получения имущества в аренду претендент подает в Общество письменное заявление о предоставлении имущества в аренду, в котором указывает целевое назначение и предполагаемый срок аренды.

Юридические лица к заявлению прилагают следующие документы:

- копии учредительных документов,
- копию свидетельства о постановке на учёт в налоговом органе (ИНН);
- копию свидетельства о внесении в единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ);
- справки из эксплуатирующей и ресурсоснабжающей организаций, обслуживающих Объект аренды об отсутствии задолженности по платежам (в случае, если ранее уже был заключен договор аренды, предусматривающий необходимость самостоятельного заключения таких договоров);
- доверенность представителя (в случае представления документов доверенным лицом);
- копию листа записи из единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), полученного не ранее, чем за 1 месяц до подачи заявления;
- документы, подтверждающие полномочия руководителя.

Индивидуальные предприниматели к заявлению прилагают следующие документы:

- копию документа, удостоверяющего личность (паспорта);
- копию свидетельства о постановке на учёт в налоговом органе (ИНН);
- копию свидетельства о внесении в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП);
- справки из эксплуатирующей и ресурсоснабжающих организаций, обслуживающих Объект аренды об отсутствии задолженности по платежам (в случае, если ранее уже был заключен договор аренды, предусматривающий необходимость самостоятельного заключения таких договоров);
- доверенность представителя (в случае представления документов доверенным лицом);
- копию листа записи из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП), полученный не ранее, чем за 1 месяц до подачи заявления;

Физические лица, которые перешли на специальный налоговый режим налогообложения (налог на профессиональный доход), установленный законом № 422-ФЗ от 27.11.2018г., к заявлению прилагают следующие документы:

- копию документа, удостоверяющего личность (паспорта);
- копию справки о постановке на учет физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход.
- справки из эксплуатирующей и ресурсоснабжающих организаций, обслуживающих Объект аренды об отсутствии задолженности по платежам (в случае, если ранее уже был заключен договор аренды, предусматривающий необходимость самостоятельного заключения таких договоров);

Заявление регистрируется в журнале входящей корреспонденции Общества в день поступления, на заявлении проставляется отметка с входящим номером и датой поступления заявления. Приём заявлений осуществляется в течение рабочего дня.

3.2. Заявление на заключение договора аренды рассматривается Генеральным директором Общества в тридцатидневный срок с момента его регистрации в журнале входящей корреспонденции Общества, при условии предоставления к нему документов, указанных в п.3.1.

При поступлении заявлений на одно и то же имущество от двух и более претендентов должен быть проведен конкурс или аукцион. Порядок проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды имущества определяется Обществом.

3.3. Договоры аренды заключаются на срок, не превышающий пять лет.

3.4. Договоры со сроком действия более одного года, подлежат государственной регистрации.

Расходы, связанные с оформлением договора, возлагаются на арендатора.

3.5. Общество предоставляет арендатору возможность осмотра объекта аренды, подготавливает проект договора аренды и акта приема-передачи.

3.6. Ознакомление арендатора с проектом договора аренды и его подписание не должно превышать 10 календарных дней.

Договор аренды и акт приема-передачи должен быть подписан арендатором, либо уполномоченным лицом непосредственно в офисе Общества. Генеральный директор Общества, в индивидуальном порядке, в праве принять решение о направлении с сопроводительным письмом Арендатору договора аренды и акта приема-передачи на подписание по месту его нахождения.

После подписания договора арендатором, Общество в срок 5 рабочих дней подписывает договор аренды и акт приема-передачи.

3.7. Генеральный директор Общества вправе принять решение об отказе в заключении договора аренды в случаях если:

- арендатором не были соблюдены сроки и место подписания договора;

- арендатор, ранее находившийся в договорных отношениях с Обществом, зарекомендовал себя в качестве недобросовестного. При этом под недобросовестностью понимается неоднократное нарушение стороной договора своих обязательств по нему;

- у арендатора имеется задолженность перед эксплуатирующей и (или) ресурсоснабжающей организацией при условии, что арендатор в течение срока, предусмотренного п.3.2 настоящего Положения, не представил в адрес Общества копию соглашения о реструктуризации указанной задолженности.

3.8. Решение об отказе в заключении договора аренды предусмотренное настоящим пунктом может быть оспорено заявителем (арендатором) в Совете директоров Общества.

3.9. В сроки, указанные в договоре аренды, арендатор обязан заключить договоры с ресурсоснабжающими и эксплуатирующими объект аренды организациями.

4. Порядок сдачи имущества арендаторами в субаренду

4.1. Имущество в субаренду предоставляется по письменному согласованию с арендодателем, при условии отсутствия задолженности по арендной плате за недвижимое имущество, а также за потребляемые коммунальные и эксплуатационные услуги.

4.2. Срок договора субаренды не должен превышать срока договора аренды и в нем должна быть запись о том, что при досрочном расторжении договора аренды, договор субаренды теряет силу.

4.3. Ответственность субарендатор несет только перед арендатором. Перед арендодателем ответственность за действия или бездействие субарендатора несет арендатор.

4.4. Обязанности арендатора по оплате услуг коммунальных служб,

услуг ресурсоснабжающих организаций и эксплуатирующих объект аренды в полном объеме возлагаются на арендатора и (или) определяются договором между арендатором и субарендатором.

4.5. Один экземпляр договора субаренды передается Арендодателю.

4.6. Не оговоренные в настоящем Положении взаимоотношения, связанные с субарендой, регламентируются действующим законодательством, договорами аренды и субаренды.

5. Арендная плата

5.1. Арендная плата устанавливается в размере рыночной стоимости на основании отчета об оценке, составленного независимым оценщиком на основании Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.2. Порядок внесения и изменения арендной платы определяется договором.

5.3. Оценка рыночной стоимости арендной платы производится Обществом за счет собственных средств.

5.4. При возникновении сомнений в обоснованности отчета, Общество вправе произвести экспертизу отчета об оценке и в случае выявления нарушений требований законодательства, направить его оценщику для устранения имеющихся недостатков.

5.5. Арендная плата поступает непосредственно на счет арендодателя либо в кассу Общества.

5.6. За несвоевременное внесение арендных платежей арендатор уплачивает пеню и штрафы в размере и в сроки, указанные в договоре аренды.

5.7. По желанию арендатора арендная плата по договору аренды может быть внесена авансовым платежом за период, не превышающий один календарный год.

5.8. Арендодатель вправе устанавливать сумму арендной платы в договоре аренды в полных рублях, с округлением до десятка рублей в следующем порядке:

- если последняя цифра в величине месячной арендной платы содержит значение, составляющее 5 рублей и более, то арендная плата округляется до полных десятков рублей в сторону увеличения.

- если последняя цифра в величине месячной арендной платы содержит значение, составляющее менее 5 рублей, то арендная плата округляется до полных десятков рублей в сторону уменьшения.

6. Улучшения арендованного имущества

6.1. Произведенные арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

6.2. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества,

неотделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

6.3. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит.

6.4. Стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества, определенная на основании представленных арендатором документов, составленных в соответствии с действующим законодательством и содержащих сведения об объемах и цене произведенных работ, может быть зачтена в счет арендной платы по договору аренды в случае, если указанные улучшения осуществлены в сумме и объемах, предварительно согласованных Обществом, в рамках действующего на дату обращения о таком зачете, договора аренды.

7. Порядок предоставления льгот по договорам аренды недвижимого имущества:

7.1. Льготы по арендной плате могут быть предоставлены:

- социально-ориентированным некоммерческим организациям, при условии осуществления ими на территории города Петропавловска-Камчатского в соответствии с учредительными документами видов деятельности, перечисленных в статье 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 года №7-ФЗ «О некоммерческих организациях» не менее одного года до даты подачи заявления о предоставлении льготы;

- общественным объединениям инвалидов, их структурным подразделениям (организации, отделения), являющимся юридическими лицами и осуществляющими свою деятельность на территории Петропавловск-Камчатского городского округа;

- коммерческим организациям, среднесписочная численность работающих инвалидов в которых составляет не менее 50 %, при условии, что в среднегодовом фонде оплаты труда выплаты инвалидам составляют более 50 %.

7.2. Лица, претендующие на предоставление льготы, направляют в адрес Общества следующие документы:

- письменное обращение, содержащее обоснование необходимости предоставления льготы с указанием на вид запрашиваемой льготы и срока её применения;

- копии учредительных документов;

- копию выписки из единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) полученную не ранее, чем за 1 месяц до подачи заявления;

- справки из эксплуатирующей и ресурсоснабжающих организаций, обслуживающих объект аренды, об отсутствии задолженности за потреблённые жилищно-коммунальные услуги (потреблённые энергоресурсы);

- справка налогового органа о состоянии расчётов по налогам,

сборам, взносам на последнюю отчётную дату;

- бухгалтерскую отчетность за последний отчетный период;
- копии документов, подтверждающих полномочия руководителя;
- доверенность представителя (в случае представления документов доверенным лицом);
- копии трудовых договоров с лицами, являющимися инвалидами, копии документов, подтверждающих инвалидность работников, копия документа, подтверждающего численный состав работников коммерческой организации, в которой трудоустроены инвалиды, копии документов, подтверждающих, что в среднегодовом фонде оплаты труда выплаты инвалидам составляют более 50 %.

Указанные в настоящем абзаце документы требуются в случае, если с заявлением о предоставлении льготы обращается арендатор (заявитель), являющийся коммерческой организацией, среднесписочная численность работающих инвалидов в которой составляет не менее 50 %;

7.3. Льготы по договорам аренды могут предоставляться по решению Совета директоров Общества, в размере не более 50 % от рыночной стоимости.

7.4. Льготы по договорам аренды нежилых помещений, указанные в п. 7.3 настоящего Положения, предоставляются в пределах одного года, либо на срок действия договора, когда договор заключен на срок менее одного года.

7.5. Решение о предоставлении льготы принимается Советом директоров Общества по представлению Генерального директора. Вопрос о рассмотрении обращения о предоставлении льготы должен быть включён в повестку дня очередного заседания Совета директоров Общества.

7.6. Все льготы, установленные до вступления в силу настоящего Положения, сохраняются до окончания срока действующих договоров. Для получения новых льгот арендаторам необходимо обратиться в адрес Общества в установленном настоящим Положением порядке.

7.7. В случае нарушения арендатором условий договора аренды, предоставленные ему льготы, могут быть отменены решением Совета директоров Общества по представлению Генерального директора Общества.

7.8. Общество вправе принять решение о возврате арендатору (заявителю) обращения о предоставлении льготы без рассмотрения в следующих случаях:

- если обращение поступило от лица, не относящегося к субъектам, перечисленным в п. 7.1 настоящего Положения;
- если к обращению приложены не все документы, перечисленные в п. 7.2 настоящего Положения.

7.9. В случае если обращение возвращено арендатору (заявителю) без рассмотрения по основаниям, указанным в п. 7.8 настоящего Положения, данное обстоятельство не лишает заявителя (арендатора) права на повторное обращение в адрес Общества.

8. Заключительные положения

8.1 Настоящее Положение вступает в силу с момента его утверждения единственным Акционером.

8.2. Заключение договоров аренды производится Обществом в строгом соответствии с настоящим Положением.