

ВРЕМЕННЫЙ ПОРЯДОК
передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося
в собственности Республики Крым

РАЗДЕЛ I
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий Порядок разработан с целью обеспечения эффективного использования имущества, находящегося в собственности Республики Крым, и поступлений в бюджет Республики Крым от передачи его в аренду в переходный период и регулирует организационные отношения при передаче в аренду недвижимого имущества (в том числе зданий, сооружений, нежилых помещений), находящегося в собственности Республики Крым, а также имущественные отношения между арендодателями и арендаторами в отношении хозяйственного использования арендуемого имущества.

Отношения по вопросам аренды имущества, находящегося в собственности Республики Крым, также регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, договором аренды, иными нормативно-правовыми актами Республики Крым и Автономной Республики Крым.

РАЗДЕЛ II
ОБЪЕКТЫ АРЕНДЫ, АРЕНДАТОРЫ И АРЕНДОДАТЕЛИ

1. Объектами аренды в соответствии с данным Порядком являются:
1) недвижимое имущество (здания, сооружения, нежилые помещения);
2) имущество, не вошедшее в уставный капитал хозяйственных обществ, созданных в процессе приватизации (корпоратизации).

2. Недвижимое имущество, входящее в состав целостного имущественного комплекса, находящегося в собственности Республики Крым, включенное в Перечень имущественных комплексов, предприятий, организаций, их структурных подразделений, принадлежащих Автономной Республике Крым, которые не подлежат приватизации и находятся в сфере управления министерств и республиканских комитетов Республики Крым, утвержденный Постановлением Верховной Рады Автономной Республики Крым от 15 марта 2000 года № 984-2/2000, может быть объектом аренды (без права приватизации), если оно не задействовано в процессе основного производства и согласно заключению органа, уполномоченного управлять данным имуществом, его аренда не нарушит целостности имущественного комплекса.

Нормативно-правовыми актами Республики Крым могут быть установлены иные ограничения на передачу в аренду имущества, находящегося в собственности Республики Крым.

3. Арендодателем имущества, находящегося в собственности Республики Крым, является Фонд имущества Республики Крым (далее – Фонд имущества).

4. Арендаторами в соответствии с данным Порядком могут быть юридические и физические лица (зарегистрированные как субъекты предпринимательства) субъектов Российской Федерации, Украины и других иностранных государств, международные организации.

РАЗДЕЛ III ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. Лица, желающие заключить договор аренды, направляют арендодателю заявление, а также другие документы в соответствии с Перечнем, определенным Фондом имущества.

В случае необходимости при рассмотрении заявления о передаче имущества в аренду арендодатель может запросить дополнительные документы.

2. Оценка объекта аренды предшествует заключению договора аренды и осуществляется в порядке, утвержденном Государственным Советом Республики Крым.

3. Учредительные и иные документы балансодержателя имущества, передаваемого в аренду, необходимые для заключения договора аренды, арендодателем запрашиваются самостоятельно.

4. В случае поступления к арендодателю заявления на аренду недвижимого имущества с полным пакетом документов, определенным Перечнем, арендодатель в пятидневный срок после даты регистрации заявления посылает копии необходимых документов органу, уполномоченному управлять соответствующим имуществом для принятия решения о согласовании или отказе в согласовании аренды указанного имущества.

5. Орган, уполномоченный управлять соответствующим имуществом, обязан в течение пятнадцати дней после поступления документов, указанных в пункте 4 настоящего раздела, письменно уведомить арендодателя о принятом им решении (о даче согласия или об отказе в даче согласия на заключение договора аренды).

6. Арендодатель в течение 3-х рабочих дней с момента получения разрешения на передачу недвижимого имущества в аренду от органа, уполномоченного управлять соответствующим имуществом, своим приказом принимает решение о передаче имущества в аренду.

7. При наличии заявлений об аренде недвижимого имущества от двух или более физических и юридических лиц, арендатор определяется арендодателем на конкурентной основе.

Преимущественное право на заключение договора аренды при наличии двух и более заявлений имеют: бюджетные учреждения, музеи, предприятия или общественные организации в сфере культуры и искусств (в том числе творческие союзы или их члены под творческие мастерские), религиозные организации для обеспечения проведения религиозных обрядов и церемоний, общественные организации ветеранов или инвалидов, реабилитационные учреждения для инвалидов и детей-инвалидов, специализированные предприятия, учреждения и заведения социального обслуживания и заведения социального обслуживания, предоставляющих социальные услуги. В данном случае конкурс не проводится.

В случае если заявления об аренде недвижимого имущества поданы лицами, каждый из которых имеет преимущественное право, договор заключается с лицом, заявление которого поступило раньше.

Порядок проведения конкурса на право аренды имущества, находящегося в собственности Республики Крым, определяется Фондом имущества.

8. Арендодатель отказывает в заключении договора аренды, если:

- 1) принято решение о приватизации объекта;
- 2) орган, уполномоченный управлять имуществом, отказывает в предоставлении согласия на заключение договора аренды.

9. В случае отказа в заключении договора аренды заинтересованные лица имеют право обратиться за защитой своих интересов в суд.

РАЗДЕЛ IV СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. Существенными условиями договора аренды являются:
 - объект аренды (состав и стоимость);
 - срок, на который заключается договор аренды;
 - арендная плата;
 - порядок использования амортизационных отчислений, если их начисление предусмотрено законодательством;
 - восстановление арендованного имущества и условия его возврата;
 - исполнение обязательств;
 - обеспечение исполнения обязательств – неустойка (штраф, пеня), задаток, гарантия и т. д.;
 - порядок осуществления арендодателем контроля за состоянием объекта аренды;
 - ответственность сторон;
 - страхование арендатором взятого им в аренду имущества;
 - обязательства сторон в отношении обеспечения пожарной безопасности арендованного имущества.

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

2. Заключенный сторонами договор аренды в части существенных условий должен соответствовать Типовому договору аренды недвижимого имущества (Приложение 4 к Методике расчета, распределения и порядка использования платы за аренду (субаренду) имущества, принадлежащего Автономной Республике Крым, утвержденной Постановлением Верховной Рады Автономной Республики Крым от 19 ноября 1998 года № 274-2/98).

3. Реорганизация арендодателя не является основанием для изменения условий или расторжения договора аренды.

РАЗДЕЛ V МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ, ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ, ПРАВОПРЕЕМСТВО ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

1. Договор аренды считается заключенным с момента достижения договоренности по всем существенным условиям и подписания сторонами текста договора.

Арендодатель в течение пяти рабочих дней после подписания сторонами договора письменно уведомляет об этом орган, уполномоченный управлять соответствующим имуществом и направляет ему копию заключенного договора.

2. Передача объекта аренды арендодателем арендатору осуществляется в сроки и на условиях, определенных в договоре аренды.

3. Арендованное недвижимое имущество в случае отсутствия балансодержателя может включаться в баланс арендатора с указанием, что это имущество является арендованным.

4. Если арендодатель в сроки и на условиях, определенных в договоре аренды, не передаст арендатору объект аренды, арендатор имеет право требовать от арендодателя передачи объекта и возмещения убытков, причиненных задержкой передачи, или отказаться от договора и потребовать возмещения убытков, причиненных ему неисполнением договора аренды.

5. В случае смены собственника имущества, переданного в аренду, к новому собственнику переходят права и обязанности по договору аренды.

6. Арендатор имеет право передать арендованное имущество в субаренду, если это предусмотрено договором аренды.

Срок предоставления имущества в субаренду не может превышать срока действия договора аренды. К договору субаренды применяются положения о договоре аренды.

РАЗДЕЛ VI. СРОК ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. Срок договора аренды определяется по согласованию сторон.

2. В случае если арендатор продолжает пользоваться имуществом и по истечении срока действия договора аренды, при отсутствии возражений

со стороны арендодателя в течение одного месяца после окончания срока действия договора, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

3. Каждая из сторон в праве в любое время отказаться от договора аренды, возобновленного на тех же условиях на неопределенный срок, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

4. По истечении срока действия договора аренды арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору, имеет преимущественное право, при прочих равных условиях, на заключение договора аренды на новый срок.

РАЗДЕЛ VII АРЕНДНАЯ (СУБАРЕНДНАЯ) ПЛАТА

1. Арендатор (субарендатор) за пользование объектом аренды (субаренды) вносит арендную плату (плату за субаренду) независимо от результатов хозяйственной деятельности.

2. Арендная плата (плата за субаренду) определяется в соответствии с Методикой расчета, распределения и порядка использования платы за аренду (субаренду) имущества, принадлежащего Автономной Республике Крым, утвержденной Постановлением Верховной Рады Автономной Республики Крым от 19 ноября 1998 года № 274-2/98, за исключением нормы, предусматривающей ее корректировку на индекс инфляции, устанавливаемый Государственной службой статистики Украины.

РАЗДЕЛ VIII ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ АРЕНДАТОРА

1. Передача имущества в аренду не влечет прекращения права собственности на это имущество. В случае перехода права собственности к другим лицам, договор аренды сохраняет свое действие для нового собственника.

2. Арендатор вправе по согласованию с арендодателем и органом управления имуществом, сданным в аренду, если иное не предусмотрено договором аренды, за счет собственных средств осуществлять реконструкцию, техническое переоснащение, улучшение арендованного имущества.

Согласование оформляется в соответствии с Порядком предоставления арендатору согласия арендодателя имущества, принадлежащего Автономной Республике Крым, на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества, принадлежащего Автономной Республике Крым, утвержденным Постановлением Верховной Рады Автономной Республики Крым от 16 июня 2010 года № 1815-5/10.

РАЗДЕЛ IX ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. Договор аренды прекращается в случаях:
окончания срока, на который он был заключен;
приватизации объекта аренды арендатором (при участии арендатора);
банкротства арендатора;
гибели объекта аренды;
ликвидации юридического лица, которое было арендатором или арендодателем.

2. Договор аренды может быть расторгнут по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор аренды может быть досрочно расторгнут по решению суда в случае невыполнения сторонами своих обязательств и по другим основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации и договором.

3. В случае расторжения договора аренды, прекращения его действия арендатор обязан вернуть арендодателю (балансодержателю) объект аренды на условиях, определенных договором аренды.

4. Арендатор вправе оставить за собой произведенные им улучшения арендованного имущества, осуществленные за счет собственных средств, если они могут быть отделены от имущества без причинения ему вреда.

5. Если арендатор за счет собственных средств осуществил с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, которые невозможно отделить от имущества без причинения ему вреда, арендодатель может компенсировать ему указанные средства в пределах увеличения в результате этих улучшений стоимости арендованного имущества, определенной в установленном законодательством порядке, только в случае приватизации арендованного имущества арендатором (если иное не определено договором аренды).

Улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором без согласия арендодателя, которые нельзя отделить без вреда для имущества, компенсации не подлежат. Такие улучшения являются собственностью Республики Крым.