



ПРАВИТЕЛЬСТВО
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15 марта 2012 года

№ 26

г. Тирасполь

Об утверждении Правил передачи в аренду
движимого и недвижимого государственного
и муниципального имущества в 2012 году

В соответствии со статьей 76-6 Конституции Приднестровской Молдавской Республики, пунктом 1 статьи 627 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики, во исполнение статьи 13 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 7 декабря 2011 года № 227-3-V «О Республиканском бюджете на 2012 год» (САЗ 11-49), в целях повышения эффективности использования движимого и недвижимого имущества государственной (муниципальной) собственности Правительство Приднестровской Молдавской Республики постановляет:

1. Утвердить Правила передачи в аренду движимого и недвижимого государственного и муниципального имущества в 2012 году (прилагаются).

2. Установить, что с даты вступления в силу настоящего Постановления по всем действующим договорам аренды недвижимого государственного (муниципального) имущества, заключенным вне рамок исполнения Закона Приднестровской Молдавской Республики от 25 июля 2003 года № 313-ЗИД-III «О разгосударствлении и приватизации» с изменениями и дополнениями, внесенными законами Приднестровской Молдавской Республики от 8 октября 2004 года № 476-ЗИД-III (САЗ 04-41), от 26 октября 2004 года № 479-ЗИД-III (САЗ 04-44), от 4 ноября 2004 года № 488-ЗИД-III (САЗ 04-45), от 29 июня 2005 года № 585-ЗД-III (САЗ 05-27), от 4 августа 2005 года № 608-ЗИД-III (САЗ 05-32), от 8 декабря 2005 года № 693-ЗИД-III (САЗ 05-50), от 9 декабря 2005 года № 697-ЗД-III (САЗ 05-50), от 14 декабря 2005 года № 705-ЗИД-III (САЗ 05-51), от 8 июня 2006 года № 39-ЗИ-IV (САЗ 06-24), от 19 июня 2006 года № 46-ЗИД-IV (САЗ 06-26), от 19 июня 2006 года № 47-ЗИД-IV (САЗ 06-26), от 15 января 2007 года № 153-ЗИ-IV (САЗ 07-4), от 5 марта 2007 года № 185-ЗИ-IV (САЗ 07-11), от 10 апреля 2007 года № 203-ЗИД-IV (САЗ 07-16), от 29 июня 2007 года № 239-ЗД-IV (САЗ 07-27), от 27 сентября

2007 года № 299-ЗИ-IV (САЗ 07-40), от 17 января 2008 года № 379-ЗИ-IV (САЗ 08-2), от 28 октября 2008 года № 578-ЗИ-IV (САЗ 08-43), от 23 апреля 2009 года № 733-3-IV (САЗ 09-17), от 12 ноября 2009 года № 903-ЗИД-IV (САЗ 09-46), от 28 апреля 2010 года № 66-ЗД-IV (САЗ 10-17), от 11 мая 2010 года № 78-ЗИ-IV (САЗ 10-19), от 4 июня 2010 года № 94-ЗИД-IV (САЗ 10-22), от 30 мая 2011 года № 80-ЗИ-V (САЗ 11-22), и закона Приднестровской Молдавской Республики о государственных перечнях малых объектов разгосударствления и приватизации на соответствующий период, расчет размера арендной платы подлежит определению в порядке, установленном Правилами передачи в аренду движимого и недвижимого государственного и муниципального имущества в 2012 году.

3. Настоящее Постановление вступает в силу с 1 апреля 2012 года и действует по 31 декабря 2012 года.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА



П.СТЕПАНОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Постановлению Правительства
Приднестровской Молдавской
Республики
от 15 марта 2012 года № 26

ПРАВИЛА
передачи в аренду движимого и недвижимого
государственного и муниципального имущества
в 2012 году

1. Общие положения

1. Правила передачи в аренду движимого и недвижимого государственного и муниципального имущества в 2012 году (далее – Правила) разработаны с целью сохранения и обеспечения эффективного использования движимого и недвижимого государственного и муниципального имущества, временно не используемого по его прямому назначению и не находящегося в процессе разгосударствления и приватизации в соответствии с действующим законодательством, а также расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами временно прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче в аренду государственного или муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

В настоящих Правилах под движимым и недвижимым государственным и муниципальным имуществом понимается имущество, принадлежащее на праве собственности государству или муниципальному образованию. Под недвижимым государственным и муниципальным имуществом понимается имущество, принадлежащее на праве собственности государству или муниципальному образованию, в виде:

- а) отдельно стоящих зданий и сооружений;
- б) отдельных помещений в зданиях и сооружениях, пристроек.

Порядок передачи иных видов недвижимого имущества в аренду регулируется гражданским и иным законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Исполнительный орган государственной власти, уполномоченный осуществлять функции собственника в отношении государственного имущества (далее – исполнительный орган) или орган местного самоуправления, уполномоченный осуществлять функции собственника в отношении муниципального имущества (далее – орган местного самоуправления), принимает решение о передаче его в аренду путем издания

соответствующего приказа (решения, распоряжение), который должен содержать:

- а) наименование или имя арендатора;
- б) данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта договора аренды, и требования к эксплуатации передаваемого в аренду имущества;
- в) размер арендной платы, определенный на основании расчета, указанного в разделах 3 и 4 настоящих Правил;
- г) срок, на который передается в аренду государственное (муниципальное) имущество;
- д) срок, в течение которого имущество подлежит передаче арендатору и срок, в течение которого имущество подлежит возврату арендатором при прекращении договора аренды;
- е) характер деятельности, осуществляемой арендатором на объекте.

3. Исполнительный орган (орган местного самоуправления), принявший решение о передаче имущества в аренду, обязан в трехмесячный срок со дня заключения договора аренды инициировать включение такого объекта в государственную (муниципальную) программу разгосударствления и приватизации, утвержденную на соответствующий период, или в государственный (муниципальный) перечень малых объектов разгосударствления и приватизации, утвержденный на соответствующий период, в порядке, установленном законодательством Приднестровской Молдавской Республики о разгосударствлении и приватизации.

В случае отсутствия правоустанавливающих документов на переданный в аренду объект государственной (муниципальной) собственности, необходимых для включения его в государственную или муниципальную программу разгосударствления и приватизации на соответствующий период или в государственный или муниципальный перечень малых объектов разгосударствления и приватизации на соответствующий период, при заключении договора аренды должна быть предусмотрена обязанность арендатора такого имущества в трехмесячный срок со дня заключения договора аренды оформить и передать соответствующие правоустанавливающие документы арендодателю. При этом арендодатель в порядке, установленном действующим законодательством уменьшает стоимость арендной платы на сумму денежных средств, направленную арендатором на указанные цели и подтвержденную соответствующими платежными документами.

4. Доходы от сдачи государственного (муниципального) имущества в аренду зачисляются в порядке, установленном законом о республиканском бюджете на соответствующий год.

5. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения договора аренды государственного имущества, исполнительный орган (орган местного самоуправления) направляет для сведения в адрес органа управления, уполномоченного на проведение разгосударствления и приватизации:

- а) копию договора аренды;

б) информацию о результатах сдачи в аренду объекта государственной собственности согласно Приложению к настоящим Правилам.

В дальнейшем информация, указанная в подпункте «б» настоящего пункта, должна предоставляться ежеквартально не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным, в адрес органа управления, уполномоченного на проведение разгосударствления и приватизации.

2. Порядок заключения договора аренды

6. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия решения о передаче государственного или муниципального имущества в аренду, арендатор и арендодатель заключают соответствующий договор.

Сторонами данного договора являются:

а) «Арендодатель» – в лице унитарного предприятия или учреждения, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, и/или «Арендодатель» – в лице исполнительного органа (органа местного самоуправления), выполняющего функции собственника в отношении государственного (муниципального) имущества и «Балансодержатель» – юридическое лицо на балансе, которого находится государственное (муниципальное) имущество, и/или «Арендодатель» – в лице исполнительного органа (органа местного самоуправления), выполняющего функции собственника в отношении государственного (муниципального) имущества, если имущество находится на его балансе;

б) «Арендатор» – физическое или юридическое лицо.

7. Договор аренды государственного или муниципального имущества должен содержать следующие обязательные условия:

а) реквизиты, юридический и физический адрес (для юридического лица: место фактического нахождения органов управления; для физического лица: место регистрации или прописки);

б) данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта договора аренды, и требования к эксплуатации передаваемого в аренду имущества;

в) сведения о месте нахождения объекта государственной (муниципальной) собственности;

г) сведения о составе и стоимости государственного (муниципального) имущества;

д) размер арендной платы;

е) обязанность арендатора объекта государственной (муниципальной) собственности в трехмесячный срок со дня заключения договора аренды оформить и представить собственнику соответствующие правоустанавливающие документы в случае их отсутствия;

ж) обязанность арендодателя уменьшить стоимость арендной платы на сумму денежных средств, направленных арендатором государственного (муниципального) имущества на оформление соответствующих

правоустанавливающих документов, при наличии подтверждающих платежных документов;

з) данный договор не подлежит продлению и не дает преимущественного права арендатору на заключение такого же договора на новый срок;

и) данный договор не подлежит государственной регистрации;

к) данный договор не дает арендатору первоочередного права выкупа объекта государственной (муниципальной) собственности, в соответствии с действующим законодательством по разгосударствлению и приватизации;

л) срок действия договора аренды;

м) обязанность и срок возврата арендованного имущества при прекращении договора аренды;

н) обязанность арендатора осуществлять на объекте аренды вид деятельности, указанный в договоре аренды, и его ответственность за неосуществление указанного в договоре аренды вида деятельности;

о) запрещение арендатору сдавать государственное (муниципальное) имущество в субаренду;

п) порядок и условия изменения размера арендной платы;

р) место и дата заключения договора.

Срок действия договора аренды не может превышать 1 (одного) года.

8. К договору аренды сторонами оформляются неотъемлемые его части в виде следующих приложений:

а) Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

б) Приложение № 2 «Акт приема-передачи объекта государственной (муниципальной) собственности»;

в) при необходимости Приложение № 3 «Акт определения арендованной площади».

9. Договор аренды государственного (муниципального) имущества считается заключенным со дня его подписания всеми сторонами. Если арендодатель не является собственником государственного (муниципального) имущества, договор аренды вступает в силу со дня его согласования собственником сдаваемого в аренду имущества.

3. Порядок расчета размера арендной платы недвижимого имущества государственной (муниципальной) собственности

10. Месячный размер арендной платы объекта недвижимости определяется исходя из базового размера арендной платы, площади арендуемого объекта, величины коэффициентов, рассчитанных на основе следующих критериев: размещения объекта, характера предполагаемой к осуществлению потенциальным арендатором деятельности на объекте, технического обустройства объекта, территориального расположения с учётом его рыночной привлекательности. Размер арендной платы объекта недвижимости определяется по следующей формуле:

$A_p = C \cdot (1 + K_1 + K_2 + K_3) \cdot K_4 \cdot S$, где

C – базовый размер арендной платы в месяц, руб. ПМР;

S – площадь арендуемого объекта, кв.м.;

K_1 – коэффициент, учитывающий размещение объекта;

K_2 – коэффициент, учитывающий характер предполагаемой к осуществлению потенциальным арендатором деятельности на объекте;

K_3 – коэффициент технического обустройства объекта;

K_4 – рыночный коэффициент, учитывающий территориальное расположение сдаваемого в аренду объекта.

Базовый размер арендной платы за 1 квадратный метр площади в месяц исчисляется в РУ МЗП, установленном подпунктом «з» пункта 2 статьи 53 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 7 декабря 2011 года № 227-3-V «О Республиканском бюджете на 2012 год», и является единым для использования на территории соответствующей территориально-административной единицы в размере:

№	Территориально-административная единица	Базовый размер арендной платы (РУ МЗП)
1.	Тирасполь	1,0
2.	Днестровск	0,8
3.	Бендеры	1,0
4.	Рыбница	1,0
5.	Рыбницкий район	0,3
6.	Дубоссары	0,8
7.	Дубоссарский район	0,3
8.	Григориополь	0,8
9.	Григориопольский район	0,3
10.	Слободзея	0,8
11.	Слободзейский район	0,3
12.	Каменка	0,8
13.	Каменский район	0,3

11. Коэффициент, учитывающий размещение объекта (K_1):

№	Размещение объекта	Коэффициент
1.	Отдельно стоящее здание	1,5
2.	Надземное встроенное или пристроенное	1,2
3.	Цокольное помещение или павильонного типа	1,0
4.	Полуподвальное помещение	0,6
5.	Подвальное помещение с окнами, помещения технического этажа, чердаки, мансарды	0,3
6.	Другие подвальные помещения	0

12. Коэффициент, учитывающий характер предполагаемой к осуществлению потенциальным арендатором деятельности на объекте, который указывается потенциальным арендатором в его заявке (в коммерческом предложении) (K_2):

№	Характер деятельности, осуществляемой арендатором на объекте	Коэффициент
1.	Бытовое и коммунальное обслуживание	0,9
2.	Производственная деятельность, а также помещения, используемые средствами массовой информации	0,5
3.	Торговля:	
3.1	непродовольственными товарами	1,5
3.2	продовольственными товарами	1,0
3.3	детским ассортиментом, книгами	1,0
3.4	сельхозпродукцией	1,0
3.5	оргтехникой	1,8
3.6	бытовой техникой	1,7
3.7	средствами передвижения и запчастями к ним	1,6
3.8	оптовая	1,3
3.9	специализированные магазины и отделы винно-водочных изделий	1,5
4.	Общественное питание:	
4.1	кафе, бары	1,2
4.2	ресторан	1,5
4.3	закусочные, столовые	0,7
5.	Игровой бизнес, казино, залов игровых автоматов	4,0
6.	Банковская деятельность, биржи, букмекерские учреждения	3,0
7.	Страховая деятельность, операции с недвижимостью	2,5
8.	Туристический бизнес	2
9.	Деятельность в области здравоохранения:	
9.1	аптечное	1,2
9.2	медицинские услуги	1,0
10.	Нотариальные услуги	1,5
11.	Услуги Интернет-кафе	1,0
12.	Передача помещений под офис	1,2
13.	Деятельность в сфере просвещения, культуры и спорта	0,5
14.	Организации общества инвалидов и ветеранов, общественные движения, партии, союзы, объединения, профсоюзы, благотворительные фонды, не имеющие цели извлечения прибыли	0
15.	Склады технические и другие вспомогательные помещения	0,4
16.	Прочая деятельность	1,0

При этом арендатор обязан осуществлять на объекте аренды именно тот вид деятельности, который был указан им в его заявке (коммерческом предложении) и исходя из которого был осуществлён расчёт величины арендной платы.

13. Коэффициент, учитывающий техническое обустройство объекта (K_3):

№	Элементы благоустройства	Коэффициент
1.	Водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление	1,0
2.	Водопровод, канализация, центральное отопление	0,9
3.	Водопровод, канализация, горячая вода	0,7
4.	Водопровод, канализация	0,5
5.	Центральное отопление	0,4
6.	Водопровод	0,2
7.	Техническое обустройство отсутствует	0

14. Рыночный коэффициент, учитывающий территориальное расположение сдаваемого в аренду объекта (К4):

№	Территориальное расположение	Коэффициент
1.	Центральная зона городов	3,0
2.	Микрорайоны с многоквартирными жилыми домами городов	2,0
3.	Микрорайоны с частным жилым фондом, сельская местность в радиусе до 5 км от территориальной границы близлежащего города	1,5
4.	Смешанный тип территориального расположения	1,4
5.	Промышленные зоны, сельская местность в радиусе свыше пяти километров от территориальной границы близлежащего города	1,0

Смешанный тип территориального расположения предполагает следующие варианты:

- а) микрорайон с многоквартирными жилыми домами и с частным жилищным фондом;
- б) микрорайон с многоквартирными жилыми домами, расположенный в промышленной зоне;
- в) микрорайон с многоквартирными жилыми домами и с частным жилищным фондом, расположенный в промышленной зоне;
- г) микрорайон с частным жилищным фондом, расположенный в промышленной зоне.

При определении размера арендной платы для арендаторов обществ инвалидов и ветеранов, общественных движений, партии, союзов, объединений, профсоюзов, благотворительных фондов, не имеющих цели извлечения прибыли, значение рыночного коэффициента, учитывающего территориальное расположение сдаваемого в аренду объекта, принимается равным 1 (единице).

15. Предоставить право местному органу исполнительной государственной власти уменьшать размер арендной платы муниципального имущества, исчисленного в порядке, установленном настоящими Правилами, но не более чем в 2 раза.

16. Размер арендной платы в исключительных случаях может быть уменьшен или увеличен от расчетного размера арендной платы, установленной в соответствии с настоящими Правилами, только при предоставлении соответствующего обоснования увеличения или уменьшения размера арендной платы собственником государственного (муниципального) имущества и согласования соответствующего договора аренды с Министерством экономического развития Приднестровской Молдавской Республики.

17. Площадь объекта аренды определяется в квадратных метрах согласно данным отдельных правоустанавливающих документов, в случае отсутствия в соответствии с замером, произведенным арендодателем, оформленным соответствующим актом, являющимся неотъемлемой частью договора аренды.

18. В случае необходимости территориальное расположение объекта аренды определяется на основании документально подтвержденной информации уполномоченного органа в области архитектуры и градостроительства.

19. При сдаче в аренду нескольких помещений с разными условиями размещения, технического обустройства или при их использовании в разных целях общий размер арендной платы складывается из сумм платежей, рассчитанных за каждое помещение или группу помещений в отдельности.

20. Оплата коммунальных услуг не включается в расчет арендной платы и оплачивается арендатором отдельно в порядке, предусмотренном договором аренды.

21. В случаях, установленных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, арендатор обязан производить оплату земельного налога.

22. В случаях освобождения от арендной платы, установленных Законом Приднестровской Молдавской Республики «О Республиканском бюджете на 2012 год», объект государственной собственности передается по договору безвозмездного пользования, заключенному в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

4. Порядок расчета размера арендной платы движимого имущества государственной (муниципальной) собственности

23. Размер арендной платы при передаче движимого имущества государственной (муниципальной) собственности в аренду определяется из базовой стоимости, которой выступает балансовая или рыночная стоимость объекта аренды.

Месячный размер арендной платы устанавливается в размере 30% от балансовой стоимости или в размере 10% от рыночной стоимости, определенной в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики в области оценочной деятельности.



Приложение к Правилам передачи в аренду
движимого и недвижимого государственного и
муниципального имущества в 2012 году

Информация о результатах сдачи в аренду объекта государственной собственности по Договору аренды
от "___" _____ 201_ года № ___ за ___ квартал 2012 года

№ п/п	Собственник объекта аренды, его юридический адрес	Организационно- правовая форма юридического лица, как балансодержателя, его юридический адрес	Наименование объекта сдаваемого в аренду и его местонахождение	Площадь объекта (кв.м.)	Сумма арендной платы за 1 кв.м. в месяц, (руб.ПМР)	Договор аренды		Сумма начисленной ежеквартальной арендной платы, (руб. ПМР)	Сумма фактически поступившей арендной платы на отчетную дату, (руб. ПМР)	Задолженность по арендной плате на отчетную дату, (руб. ПМР)
						Дата заключения Договора аренды	Дата окончания срока аренды			
1	2	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Подпись уполномоченного лица

