

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
об утверждении Положения о порядке сдачи внаем
неиспользуемых активов

N 483 от 29.03.2008

Мониторул Официал N 69-71/460 от 04.04.2008

* * *

На основании пункта с) части (1) статьи 6 и статьи 17 Закона № 121-XVI от 4 мая 2007 г. об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении (Официальный монитор Республики Молдова, 2007 г., № 90-93, ст.401) Правительство

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке сдачи внаём неиспользуемых активов (прилагается).

2. Установить, что определение размера платы за наем имущества государственных/муниципальных предприятий и коммерческих обществ с полностью или преимущественно публичным капиталом будет осуществляться согласно порядку, установленному в законе о государственном бюджете на соответствующий год.

3. Органам центрального и местного публичного управления привести свои нормативные акты, регламентирующие порядок сдачи внаем неиспользуемых активов, в соответствие с настоящим постановлением.

ПРЕМЬЕР-МИНИСТР

Василе ТАРЛЕВ

Контрассигнуют:

министр экономики и торговли
министр финансов
министр сельского хозяйства
и пищевой промышленности
министр транспорта и дорожного хозяйства
министр культуры и туризма
министр информационного развития
министр здравоохранения
министр просвещения и молодежи
министр местного публичного управления

Игорь Додон
Михаил Поп

Анатолие Городенко
Василе Урсу
Артур Козма
Владимир Моложен
Ион Абабий
Виктор Цвиркун
Валентин Гузнак

Кишинэу, 29 марта 2008 г.

№ 483.

Утверждено
Постановлением Правительства
№ 483 от 29 марта 2008 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке сдачи внаем неиспользуемых активов

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее положение устанавливает порядок сдачи внаем помещений, которые могут быть использованы не под жилье, оборотных средств, оборудования, транспортных средств, других основных фондов (в дальнейшем – имущество).

2. Действие положения о порядке сдачи внаем неиспользуемых активов (в дальнейшем – положение) распространяется на государственные/ муниципальные

предприятия, публичные учреждения, коммерческие общества с полностью или преимущественно публичным капиталом (в дальнейшем - предприятия).

3. Плата за наем устанавливается в договоре найма на все нанятые активы. Размер платы за наем не может быть меньше муниципального размера, рассчитанного в соответствии с законом о государственном бюджете на соответствующий год.

4. Финансовые средства, полученные от сдачи внаем имущества, используются предприятием (за исключением бюджетных учреждений) в первую очередь для погашения задолженностей перед национальным публичным бюджетом, а средства, оставшиеся после этих выплат, по решению совета инвестируются в развитие предприятия.

5. Доходы публичных учреждений, полученные от сдачи внаем неиспользуемых активов, являются специальными средствами и используются согласно закону о бюджете на соответствующий год и сметам доходов и расходов, составленным и утвержденным в установленном порядке.

6. Хозрасчетные предприятия относят доход (убыток), полученный от сдачи имущества внаем, на результаты экономической деятельности, которые отражаются в отчете о финансовых результатах и облагаются налогом в порядке, установленном законодательством.

7. Бюджетные учреждения освобождаются от платы за использование нежилых помещений учреждений, финансируемых из того же бюджета. Они оплачивают только счета за коммунальные услуги, электроэнергию и другие услуги. В этих случаях передача помещений в пользование осуществляется на основании решений, принятых органами или учреждениями, которым принадлежат соответствующие помещения.

8. Неиспользуемое имущество государственных/ муниципальных предприятий, бюджетных учреждений, коммерческих обществ с полностью или преимущественно публичным капиталом может сдаваться внаем с предварительного согласия центральных или местных публичных органов (в дальнейшем – уполномоченные органы).

Изменение, продление договора найма может быть осуществлено с согласия органа, который выдал разрешение на его заключение.

9. Поднаем может быть осуществлен только с согласия наймодателя и уполномоченного органа. Срок действия договора поднайма не может превышать срока договора найма. Возможность и условия сдачи нанятого имущества или его части в поднаем оговариваются в договоре найма.

II. ПОРЯДОК СДАЧИ ИМУЩЕСТВА ВНАЕМ

10. Имущество, находящееся в управлении государственных/ муниципальных предприятий, может сдаваться внаем по решению административного совета только с согласия органа, который исполняет функцию учредителя предприятия.

Имущество, находящееся в ведении бюджетных учреждений, сдается внаем с согласия органа, в подчинении которого находится учреждение.

Неиспользуемое имущество коммерческих обществ с полностью или преимущественно публичным капиталом может быть сдано внаем по решению совета общества только с согласия органа, управляющего пакетом акций или публичной долей в соответствующем обществе.

Имущество, являющееся публичной собственностью государства или административно-территориальных единиц, находящееся в управлении коммерческих обществ или других юридических лиц, может быть сдано внаем только с согласия органа, в управлении которого находится это имущество.

11. Правом наймодателя обладают коммерческие общества, в собственности которых находится имущество или присваивается предприятиям, публичным учреждениям или коммерческим обществам, в ведении которых находится имущество, которое сдается внаем, если Правительство или местный совет не решит иное.

12. Срок найма неиспользуемого имущества государственных/ муниципальных предприятий и коммерческих обществ с полностью или преимущественно публичным капиталом, не включенных в списки объектов, не подлежащих приватизации, не должен превышать одного года.

13. Отбор нанимателей осуществляется путем проведения аукционов "с молотка" в порядке, определенном Правительством, или путем прямых переговоров. Порядок отбора нанимателя устанавливается уполномоченным органом и указывается в согласии на сдачу внаем.

14. Для получения согласия на сдачу внаем предприятие, которое располагает неиспользуемым имуществом, направляет уполномоченному органу письменное обращение, к которому прилагает следующие документы:

- решение совета;
- проект договора найма (модель прилагается) или его обязательных условий;
- расчет платы за наем;
- выписка из Регистра недвижимого имущества;
- другие документы, при необходимости.

15. В согласии на сдачу внаем уполномоченный орган указывает объект, наем которого разрешается, срок договора найма, минимальный размер платы за наем, порядок отбора нанимателя и т.д.

16. В случае одобрения заключения договора найма с нанимателем, отобранным ранее предприятием путем прямых переговоров, уполномоченный орган одновременно с выдачей согласия на сдачу внаем регистрирует проекты соответствующих договоров найма в регистре, прилагая по одной копии договоров найма к копии выданного согласия, а на первой странице проекта договора найма или проекта его изменений указывает номер и дату его регистрации и заверяет печатью органа.

В случае одобрения отбора нанимателя посредством аукциона "с молотка" после его проведения предприятие в течение 15 дней представляет уполномоченному органу подписанные договоры найма для регистрации, а также копию протокола аукционной комиссии. Подписанные договоры найма регистрируются в том же порядке, что и *проекты* договоров найма.

17. Договор найма регулирует отношения между наймодателем и нанимателем и оформляется после отбора нанимателя и установления условий договора.

Договоры найма или изменения к ним могут быть подписаны только после получения согласия уполномоченного органа, который проверяет правильность их заключения.

Руководитель предприятия, который сдал имущество внаем или внес изменения в договоры найма без согласия уполномоченного органа, несет ответственность согласно законодательству.

Договоры найма недвижимого имущества, заключенные на срок более трех лет, регистрируются в Регистре недвижимого имущества.

18. В договорах найма должна быть указана цель использования нанятого имущества. Расчет платы за наем прилагается к договору найма и является его неотъемлемой частью. Плата за электроэнергию, тепло, воду, канализацию и другие услуги, предоставляемые нанимателю, не включаются в плату за наем и оплачиваются отдельно.

В договорах найма имущества публичных учреждений должна быть оговорена обязанность нанимателей перечислять в бюджет налог на недвижимое имущество, причитающийся за нанятую недвижимость, рассчитанный на основе данных наймодателя о ее стоимости.

19. Передача имущества нанимателю осуществляется путем составления акта приема-передачи внаем, в котором указываются место и дата составления акта, передаваемое имущество, его состояние, кадастровый номер, первоначальная балансовая

стоимость, бухгалтерский износ, остаточная стоимость и другие идентификационные данные, номер и дата договора найма, согласно которому осуществляется прием-передача имущества внаем, срок найма.

III. ОТБОР НАНИМАТЕЛЯ ИМУЩЕСТВА

20. Аукцион по отбору нанимателей неиспользуемого имущества предприятия проводится по решению уполномоченного органа аукционной комиссией, которая назначается приказом управляющего предприятием.

В состав аукционной комиссии в обязательном порядке включается представитель уполномоченного органа (представитель государства в коммерческом обществе или член административного совета со стороны этого органа).

21. Первоначальный размер платы за наем устанавливается аукционной комиссией с учетом предложений органов управления наймодателя, но не может быть меньше минимального размера платы за наем, установленного в соответствии с законом о государственном бюджете на соответствующий год.

22. В процессе организации и проведения аукционов "с молотка" в целях отбора нанимателей неиспользуемого имущества предприятие обеспечивает составление:

а) документации выставленного на аукцион лота, которая состоит из:

проекта или обязательных условий договора найма;

согласия уполномоченного органа;

документов, подтверждающих регистрацию права на недвижимое имущество, предложенное внаем;

б) информационного сообщения о проведении аукциона, в котором указываются информация о предложенном внаем имуществе, его месторасположение, дата проведения аукциона, порядок ознакомления потенциальных нанимателей с имуществом, которое предлагается внаем, и проектом или обязательными условиями договора найма, первоначальный размер платы за наем, контактный телефон.

23. Уполномоченный орган может разрешить сдачу внаем неиспользуемого имущества путем прямых переговоров в случае, когда его наем не был востребован на одном аукционе, когда расходы по организации аукционов не оправданы (не покрываются платой за наем за 6 месяцев), а также в других случаях.

24. Прямые переговоры по отбору нанимателей неиспользуемого имущества предприятия организуются по предложению потенциальных нанимателей.

Предприятие вправе начать прямые переговоры до обращения за согласием о сдаче внаем. В этом случае к обращению к уполномоченному органу прилагается проект договора найма, условия которого были приняты соискателем найма, отобранным ранее предприятием.

25. Прямые переговоры проводятся комиссией по переговорам, назначенной приказом управляющего предприятием, в состав которой в обязательном порядке включается представитель уполномоченного органа.

В процессе прямых переговоров комиссия договаривается о размере платы за наем неиспользуемого имущества и о других условиях договора найма, учитывая минимальный размер платы за наем имущества, установленный в порядке, предусмотренном законом о бюджете на соответствующий год, существующие рыночные цены, предложения соискателя найма и другие условия.

Предприятие вправе заключить договор найма с соискателем найма, отобранным комиссией по переговорам, только после получения соответствующего согласия от уполномоченного органа.

Согласовано

(уполномоченный орган)

(должность, подпись, фамилия)

М.П.

(№ регистрации)

“ ____ ” ____ 20__ г.

ДОГОВОР НАЙМА № ____

“ ____ ” ____ 20__ г.

(населенный пункт)

I. СТОРОНЫ ДОГОВОРА

1.1. _____,

(наименование предприятия)

в лице _____,

(должность, фамилия и имя)

действующего на основании _____,

(наименование документа)

в качестве **Наймодателя**, с одной стороны, и

1.2. _____,

(наименование предприятия)

в лице _____,

(должность, фамилия и имя)

действующего на основании _____,

(наименование документа)

в качестве **Нанимателя**, с другой стороны, решили заключить настоящий договор найма с соблюдением следующих условий:

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является передача в срочное возмездное владение и использование за плату

(наименование имущества, адрес его расположения,

балансовая стоимость оборудования и других основных фондов,

площадь помещений, цель использования имущества и т.д.)

2.2. Срок договора найма устанавливается с “ ____ ” ____ 20__ г. по “ ____ ” ____ 20__ г.

III. ПЛАТА ЗА НАЕМ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

3.1. Плата за наем устанавливается ежегодно. Для 20__ года размер платы за наем устанавливается в размере _____ леев согласно расчету, являющемуся неотъемлемой частью договора найма. Плата за наем не включает налог на добавленную стоимость.

3.2. Плата за наем вносится ежемесячно равными частями до _____ числа следующего месяца.

3.3. Расчет за коммунальные услуги, электроэнергию, телефон и другие услуги производится ежемесячно согласно показателям счетчиков, квитанций и расчетов соответствующих организаций. Указанные платежи не включены в плату за наем и вносятся отдельно в течение _____ дней со дня получения соответствующих счетов.

3.4. В случае невнесения платежей в установленные настоящим договором сроки начисляется пеня на просроченную сумму в размере _____ % за каждый день просрочки.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Наймодатель обязуется передать Нанимателю *нанятое* имущество в течение _____ дней со дня вступления в силу договора найма с составлением акта приема-передачи, который является неотъемлемой частью договора.

4.2. Наймодатель в течение всего периода найма обязуется принимать меры по устранению повреждений, если

они произошли не по вине Нанимателя.

4.3. Наймодатель имеет право периодически проводить проверку эксплуатации переданного внаем имущества. В случае обнаружения нарушений условий настоящего договора он может обязать Нанимателя устранить допущенные нарушения.

4.4. Наниматель обязуется:

4.4.1. своевременно вносить плату за наем;

4.4.2. использовать имущество, взятое внаем, по назначению, указанному в договоре, и поддерживать его в исправном состоянии;

4.4.3. покрывать текущие расходы по использованию и содержанию в нормальном состоянии взятого внаем имущества;

4.4.4. производить за свой счет текущий ремонт имущества, взятого внаем;

4.4.5. не сдавать имущество, взятое внаем, в поднаем без письменного согласия Наймодателя и органа, уполномоченного управлять имуществом;

4.4.6. возвратить Наймодателю имущество, взятое внаем, в течение ____ дней со дня прекращения действия договора найма в исправном состоянии с учетом нормативного износа за время найма.

4.5. Наниматель является собственником доходов и продукции, полученных в результате использования имущества, взятого внаем.

4.6. Наниматель имеет право производить переоборудование, реконструкцию или капитальный ремонт имущества, взятого внаем, только с письменного согласия Наймодателя. Он может требовать возмещения понесенных затрат в целях улучшения имущества, взятого внаем, в случае, если по соглашению Наниматель обязался их компенсировать.

4.7. Вмешательство в экономическую деятельность Нанимателя не допускается.

V. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА

5.1. Изменение условий договора найма, его продление или расторжение производится с согласия договаривающихся сторон.

5.2. Наниматель, соблюдающий условия договора, имеет преимущественные права перед третьими лицами на продление договора найма.

5.3. Договор найма может быть расторгнут по требованию сторон в следующих случаях:

5.3.1. нарушение другой стороной условий договора;

5.3.2. использование имущества, взятого внаем Нанимателем, в целях или условиях, не соответствующих Договору;

5.3.3. передача имущества, которое является предметом настоящего договора, в поднаем без письменного согласия Наймодателя;

5.3.4. несоблюдение правил эксплуатации имущества, взятого внаем, а также противопожарных и санитарных норм;

5.3.5. проведение реконструкции и переоборудования имущества без письменного согласия Наймодателя;

5.3.6. вмешательство Наймодателя в экономическую деятельность Нанимателя;

5.3.7. нарушение сроков передачи имущества Нанимателю;

5.3.8. невнесение платы за наем в течение ____ месяцев со дня истечения установленного срока.

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Договор найма и его изменения действительны только после их регистрации уполномоченным органом.

6.2. Изменения и дополнения в настоящий договор могут быть внесены с согласия обеих сторон.

6.3. В случае несоблюдения договорных обязательств стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Молдова.

6.4. Наниматель несет материальную ответственность за повреждение нанятого имущества.

6.5. Конфликты, возникшие при заключении, выполнении, изменении условий или расторжении Договора, рассматриваются в компетентной судебной инстанции.

6.6. Договор составлен в ____ экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

VII. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Наймодатель

(юридический адрес)

(банковские реквизиты)

Наймодатель

(подпись, фамилия)

Наниматель

(юридический адрес)

(банковские реквизиты)

Наниматель

(подпись, фамилия)

М.П.

М.П.