

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ
«РОССИЙСКИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ»
(ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ «АВТОДОР»)**

П Р И К А З

16 сентября 2012.

Москва

№ 194

**Об утверждении Правил предоставления
в аренду объектов недвижимого имущества
(частей объектов недвижимого имущества), переданных
Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в
доверительное управление**

В целях приведения Правил предоставления в аренду объектов недвижимого имущества (частей объектов недвижимого имущества), переданных Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление, утвержденные приказом Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от 02.07.2010 № 77, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и внутренними документами Государственной компании «Российские автомобильные дороги»,
П Р И К А З Ы В А Ю:

1. Утвердить прилагаемые Правила предоставления в аренду объектов недвижимого имущества (частей объектов недвижимого имущества), переданных Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление.

2. Приказ Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от 02.07.2010 № 77 «Об утверждении Правил предоставления в аренду объектов недвижимого имущества (частей объектов недвижимого имущества), переданных Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление», признать утратившим силу.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя правления по земельным и имущественным вопросам А.А. Журавлева.

Председатель правления



С.В. Кельбах

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом Государственной компании
«Российские автомобильные дороги»
от «16» *сентября* 20 *14* г. № *194*

ПРАВИЛА

предоставления в аренду объектов недвижимого имущества (частей объектов недвижимого имущества), переданных Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление

I. Общие положения

1.1. Правила предоставления в аренду объектов недвижимого имущества (частей объектов недвижимого имущества), переданных Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление (далее – Правила), разработаны в соответствии с Федеральным законом от 17 июля 2009 года № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также иным действующим законодательством Российской Федерации и определяют условия и порядок передачи в аренду объектов недвижимого имущества (частей объектов недвижимого имущества), переданных Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление.

1.2. Передача в аренду объектов недвижимого имущества (частей объектов недвижимого имущества), переданных Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в доверительное управление, осуществляется Государственной компанией «Российские автомобильные дороги» (далее - Государственная компания) в целях оказания услуг и выполнения работ по проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог Государственной компании, оказания услуг, выполнения иных полномочий в сфере дорожного хозяйства с использованием федерального имущества на основе доверительного управления.

1.3. В аренду могут передаваться следующие объекты недвижимого имущества или части объектов недвижимого имущества, переданные Государственной компании в доверительное управление (далее – недвижимое имущество):

а) производственные объекты - сооружения, здания, строения, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог;

б) элементы обустройства автомобильных дорог и объекты дорожного сервиса, такие как - места отдыха, остановочные пункты, объекты, предназначенные для освещения автомобильных дорог, пункты взимания платы, стоянки транспортных средств, другие объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности.

1.4. Положения настоящих Правил не распространяются на земельные участки, находящиеся в аренде у Государственной компании.

II. Условия и способы передачи в аренду недвижимого имущества

2.1. Передача в аренду недвижимого имущества, осуществляется Государственной компанией путем проведения открытого аукциона в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.01.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» и внутренних документов Государственной компании.

2.2. Передача в аренду недвижимого имущества осуществляется одновременно с передачей в субаренду земельного участка, необходимого для использования арендуемого недвижимого имущества.

Заключение договора субаренды земельного участка осуществляется в порядке, установленном внутренними документами Государственной компании и нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Размер арендной платы по договору субаренды земельного участка или его части, устанавливается на основании отчета об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка, подготовленного независимым оценщиком или оценочной организацией в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

III. Порядок и сроки принятия решений о передаче в аренду недвижимого имущества

3.1. Предложения о передаче в аренду недвижимого имущества могут вноситься любым заинтересованным лицом (далее - заявитель) путем подачи в

Государственную компанию заявления в соответствии с типовой формой (Приложение № 1 к настоящим Правилам).

3.2. В заявлении должно быть указано:

- 1) для физических лиц - Ф.И.О., место жительства, данные документа, удостоверяющего личность, контактный номер телефона;
- 2) для юридических лиц - фирменное наименование, указание на организационно-правовую форму, идентификационный номер налогоплательщика (далее - ИНН), место нахождения и почтовый адрес, Ф.И.О. руководителя, контактный номер телефона, банковские реквизиты (наименование банка, расчетный счет, корреспондентский счет, БИК);
- 3) для индивидуальных предпринимателей - данные документа, удостоверяющего личность, ИНН, Ф.И.О., контактный номер телефона;
- 4) цель использования недвижимого имущества, срок аренды;
- 5) перечень документов, прилагаемых к заявлению;
- 6) подпись, дата, печать юридического лица или индивидуального предпринимателя.

3.3. Вместе с заявлением о передаче в аренду недвижимого имущества заявителем представляются следующие документы:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя, являющегося физическим лицом или индивидуальным предпринимателем;
- 2) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя индивидуального предпринимателя, физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя;
- 3) копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя и выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;
- 4) копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, учредительных документов юридического лица (устава, учредительного договора или договора о создании, если таковой имеется), выписку из Единого государственного реестра юридических лиц.

3.4. В случае необходимости, лица, рассматривающие заявления и уполномоченные на принятие решения о передаче в аренду недвижимого имущества, вправе потребовать представление иных подлинных или нотариально заверенных копий документов.

3.5. Поступившие в Государственную компанию заявления направляются в ответственное подразделение Центрального аппарата Государственной компании, в ведении которого находятся вопросы передачи в аренду недвижимого имущества (далее – Ответственное подразделение Центрального аппарата Государственной компании).

Ответственное подразделение Центрального аппарата Государственной компании рассматривает поступившее заявление со всеми приложенными к нему документами в течение четырнадцати календарных дней.

3.6. Копии заявления и приложенных к нему документов в течение 3 календарных дней с момента их поступления в Государственную компанию направляются Ответственным подразделением Центрального аппарата Государственной компании в филиал или территориальное управление Государственной компании, в ведении которого находится соответствующее недвижимое имущество. При получении копии заявления филиал или территориальное управление Государственной компании обязаны в течение 7 календарных дней представить в Ответственное подразделение Центрального аппарата Государственной компании следующие документы:

а) копии документов кадастрового учета объекта недвижимого имущества (кадастрового паспорта, схемы расположения недвижимого имущества на земельном участке или копии ситуационного плана этого участка), в том числе производственно-технического комплекса, в состав которого входит испрашиваемый объект;

б) выписка из реестра федерального имущества на объект недвижимого имущества;

в) копии правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества;

г) сведения об обременении объекта недвижимого имущества;

д) фотографии фасада и внутренних помещений строения, земельного участка;

е) мнение филиала или территориального управления о целесообразности заключения договора аренды недвижимого имущества.

3.7. По результатам рассмотрения заявлений (предложений) Ответственным подразделением Центрального аппарата Государственной компании принимаются следующие решения:

1) о передаче недвижимого имущества путем проведения торгов в форме открытого аукциона в электронной форме;

2) об отказе в передаче недвижимого имущества в аренду.

3.8. В течение семи дней после принятия решения заявителю, от которого поступило заявление, направляется ответ в форме уведомления о принятом решении по передаче в аренду недвижимого имущества.

3.9. В случае если принято решение об отказе в передаче недвижимого имущества в аренду, заявителю, от которого поступило заявление, в течение семи календарных дней после принятия решения направляется решение об отказе в предоставлении недвижимого имущества в аренду с указанием причин.

3.10. В случае принятия решения о передаче в аренду недвижимого имущества в соответствии с настоящими Правилами, Ответственное подразделение Центрального аппарата Государственной компании в течение шестидесяти календарных дней осуществляет подготовку документации

(обеспечивает изготовление отчета об оценке рыночной стоимости права аренды и согласование договора аренды недвижимого имущества) для проведения открытого аукциона в электронной форме.

3.11. Протокол о результатах проведения открытого аукциона в электронной форме является основанием для заключения договора аренды недвижимого имущества.

3.12. Полномочия по заключению договора аренды недвижимого имущества в соответствии с настоящими Правилами по решению председателя правления Государственной компании или его заместителем (в соответствии с распределением обязанностей) могут быть предоставлены руководителю филиала или территориального управления Государственной компании.

IV. Условия заключения договора аренды недвижимого имущества

4.1. Договор аренды заключается в простой письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами, по примерной форме, утвержденной согласно Положению о договорной работе в Государственной компании «Российские автомобильные дороги».

4.2. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, на основе данных кадастрового учета.

Если в аренду передается часть строения, в том числе отдельные помещения в них или части помещений, то к договору аренды прилагаются поэтажные планы строения (кадастровый паспорт строения или помещения). К договору аренды могут прилагаться копии поэтажных планов (кадастровых паспортов), либо оригиналы поэтажных планов.

4.3. Срок договора аренды устанавливается условиям документации об открытом аукционе в электронной форме.

Договор аренды, заключенный на срок свыше одного года, подлежит государственной регистрации. Обязанность и расходы по совершению необходимых действий по государственной регистрации договора аренды (соглашений об изменении, о расторжении договора аренды) возлагается на арендатора.

4.4. Арендная плата по договору аренды определяется на торгах в форме открытого аукциона в электронной форме путем повышения участниками торгов ставки арендных платежей, уплачиваемых периодически.

Начальная (минимальная) цена договора аренды - ставка арендной платы

для проведения Государственной компанией открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости права аренды недвижимого имущества, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Индексация размера платы по договору аренды недвижимого имущества производится в размере, не превышающем уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

Арендная плата состоит из фиксированной суммы, отраженной в договоре аренды с периодическими платежами в месяц (квартал, полугодие, год).

Затраты на обеспечение недвижимого имущества коммунальными ресурсами возлагаются на Арендатора, который самостоятельно осуществляет расчеты с ресурсоснабжающими компаниями за фактически потребленные ресурсы.

4.5. Арендатор обязан производить текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества. Стоимость текущего ремонта арендатору не возмещается.

4.6. Капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества обязан производить арендодатель, если иное не установлено условиями договора аренды.

С письменного согласия арендодателя капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества может быть произведен арендатором. В этом случае стоимость капитального ремонта, подтвержденная надлежащими финансовыми и исполнительными документами, может быть полностью или частично зачтена в счет арендной платы до окончания срока действия договора в зависимости от стоимости капитального ремонта и оставшегося срока действия договора аренды. Решение о зачете стоимости капитального ремонта в счет арендной платы принимает председатель правления Государственной компании. Зачет стоимости капитального ремонта в счет арендной платы производится на основании дополнительного соглашения к договору аренды.

V. Открытый аукцион в электронной форме на право заключения договоров аренды недвижимого имущества

5.1. Термины и определения:

1) Аукционная комиссия (далее также - комиссия) - коллегиальный орган, создаваемый организатором для выбора заявителя, с которым должен быть заключен договор аренды недвижимого имущества (далее – договор аренды). До размещения на официальном сайте организатора и на электронной

площадке извещения о проведении открытого аукциона в электронной форме организатором утверждается положение о комиссии, в котором определяется порядок ее работы.

2) Заявитель - лицо, претендующее на заключение договора аренды и подавшее заявку на участие в открытом аукционе в электронной форме. Заявителем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель. Участие в открытом аукционе в электронной форме может быть ограничено только в случаях, предусмотренных настоящей главой, а также законодательством Российской Федерации. Заявители имеют право выступать в отношениях, связанных с открытым аукционом в электронной форме, как непосредственно, так и через своих представителей.

3) Оператор электронной площадки - юридическое лицо, осуществляющее функции по оказанию комплекса технических услуг при осуществлении процедуры открытого аукциона в электронной форме.

4) Организатор открытого аукциона в электронной форме (далее – организатор) - Государственная компания «Российские автомобильные дороги».

5) Открытый аукцион в электронной форме на право заключения договоров аренды недвижимого имущества (далее – открытый аукцион в электронной форме) - это аукцион, проведение которого обеспечивается оператором электронной площадки на сайте <http://etp-avtodor.ru> в порядке, установленном настоящей главой, победителем которого признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

6) Официальный сайт организатора - сайт в сети Интернет, находящийся по адресу: www.russianhighways.ru, на котором размещается информация о проведении открытых аукционов в электронной форме.

7) Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) на котором размещается информация о проведении открытых аукционов в электронной форме.

8) Электронная площадка - сайт в сети Интернет, находящийся по адресу: <http://etp-avtodor.ru>, на котором проводятся открытые аукционы в электронной форме, а также размещаются информация, сведения и документы, связанные с открытыми аукционами в электронной форме.

9) Участник аукциона - заявитель, допущенный комиссией к участию в аукционе. Заявитель допускается к участию в аукционе в случае, если заявка заявителя на участие в аукционе соответствует требованиям, установленным настоящей главой.

5.2. Открытый аукцион в электронной форме на право заключения договоров аренды недвижимого имущества:

1) Для того, чтобы принять участие в открытом аукционе в электронной форме, заявитель должен получить аккредитацию на электронной площадке и пройти регистрацию на электронной площадке в соответствии с правилами функционирования электронной площадки.

2) Не допускается взимание с заявителей платы за аккредитацию на электронной площадке и за участие в открытом аукционе в электронной форме, за исключением платы, взимаемой с лица, с которым заключается договор аренды, в случаях, предусмотренных настоящей главой.

3) Организатором должно быть установлено требование обеспечения заявки на участие в открытом аукционе в электронной форме. Размер обеспечения заявки на участие в открытом аукционе не может быть менее чем 0,5 процента и не может превышать двадцать процентов от начальной цены договора аренды (цены лота). Требование обеспечения заявки на участие в открытом аукционе в равной мере распространяется на всех заявителей и указывается в документации об открытом аукционе в электронной форме.

4) При проведении открытого аукциона в электронной форме какие-либо переговоры организатора, оператора электронной площадки с заявителем не допускаются.

5) В случаях, если открытый аукцион в электронной форме признан несостоявшимся и договор аренды не заключен с единственным участником аукциона или с заявителем, который подал единственную заявку на участие в аукционе (при наличии таких заявителей), организатор вправе объявить о проведении повторного открытого аукциона в электронной форме. В случае заключения договора с единственным участником или с заявителем, который подал единственную заявку на участие в аукционе, такой договор должен быть заключен на условиях, предусмотренных извещением о проведении открытого аукциона в электронной форме и документацией об открытом аукционе в электронной форме, по цене не менее начальной цены договора аренды (цены лота), указанной в извещении о проведении открытого аукциона в электронной форме. В случае объявления о проведении повторного открытого аукциона в электронной форме организатор вправе изменить условия открытого аукциона в электронной форме.

6) При проведении открытого аукциона в электронной форме организатором могут выделяться лоты, в отношении которых в извещении о проведении открытого аукциона в электронной форме отдельно должны указываться предмет и начальная цена договора аренды. Заявитель подает заявку на участие в аукционе в отношении определенного лота. По одному лоту заявителем может быть подана только одна заявка. В отношении каждого лота заключается отдельный договор аренды.