



**ПРОМЫШЛЕННЫЕ
ПАРКИ
ЮГРЫ**

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
АО «УК «Промышленные парки Югры»



А.Б. Семичев

2019 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПАРКИ ЮГРЫ»

Ханты-Мансийск

Оглавление

1. Общие положения	3
2. Порядок предоставления в аренду объектов недвижимого имущества при заключении договора аренды без проведения торгов	4
3. Требования к договору аренды, порядку приема-передачи Объекта.....	5
4. Порядок определения размера арендной платы, ее распределения и расчетов по договору аренды.....	6
5. Контроль за использованием Объектов, переданных в аренду.....	7
6. Заключительные положения	7

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок передачи в аренду объектов имущества Акционерного общества «Управляющая компания «Промышленные парки Югры» (далее – Общество), контроля за сохранностью и использованием по назначению переданных в аренду объектов имущества.

1.2. Положение является обязательным для исполнения Обществом при заключении договоров аренды с третьими лицами (арендаторами имущества Общества или резидентами индустриальных (промышленных) парков, промышленных технопарков под управлением Общества).

1.3. Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Уставом Общества и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.4. К объектам имущества Общества (далее – Объекты, Объект) относятся:

- недвижимое имущество (земельные участки, здания, помещения в зданиях, сооружения, объекты незавершенного строительства) и движимое имущество (транспортные средства, мебель, оборудование и оргтехника), не входящие в состав индустриальных (промышленных) парков и промышленных технопарков;
- земельные участки, объекты промышленной и технологической инфраструктуры и их частей, транспортные средства, входящие в состав индустриальных (промышленных) парков и промышленных технопарков.

1.5. Передаваемое в аренду имущество принадлежит Обществу на праве собственности.

1.6. Учет Объектов, переданных в аренду, осуществляется на балансе Общества.

1.7. Заключение договоров аренды Объектов осуществляется без проведения торгов.

1.8. Экономические споры, вытекающие из арендных отношений между Обществом и иными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, при условии, что такие споры могут быть предметом арбитражного разбирательства, рассматриваются в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, если иное не будет установлено договором аренды.

2. Порядок предоставления в аренду объектов недвижимого имущества при заключении договора аренды без проведения торгов

2.1. Арендаторами Объектов могут выступать юридические лица и индивидуальные предприниматели, представившие в Общество установленное настоящим Положением заявление и информацию.

2.2. Требования, предъявляемые к потенциальным арендаторам Объектов имущества Общества:

1) Осуществление деятельности в промышленной, производственной, научно-технической, инновационной сферах либо их обеспечения и (или) развития, подтверждаемое соответствующим кодом вида экономической деятельности в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей);

2) Отсутствие процессов ликвидации, реорганизации, несостоятельности (банкротства);

3) Наличие регистрации в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства Федеральной налоговой службы Российской Федерации является преимуществом.

2.3. В предоставлении Объектов имущества Общества может быть отказано:

1) Лицам, являющимся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации;

2) Лицам, с которыми ранее были заключены договоры аренды и по которым было установлено нарушение обязательств арендатора, подтвержденное наличием письменных претензий, судебных споров, досрочного расторжения в связи с нарушением условий договора;

3) Лицам, не соответствующим предъявляемым требованиям.

2.4. Обращения юридических лиц индивидуальных предпринимателей к Обществу с просьбой о предоставлении в аренду Объектов оформляются письменно в виде заявления.

2.5 Заявления должны содержать следующую информацию:

- наименование заявителя с указанием организационно-правовой формы, ОГРН (дата присвоения, наименование органа, осуществлявшего государственную регистрацию), ИНН (для юридических лиц), фамилии, имени, отчества, паспортных данных (для индивидуальных предпринимателей), номера свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя;

- место нахождения (для юридических лиц), проживания (для физических лиц) заявителя и адрес места нахождения исполнительного органа, номер телефона, адрес электронной почты;
- банковские реквизиты заявителя;
- характеристика Объекта (адрес, площадь, категория, размещение в здании (на территории Общества);
- цель использования Объекта и виды деятельности, которые арендатор будет осуществлять на Объекте;
- информация об основаниях полномочий лица, заключающего договор (для юридических лиц).

2.6. Заявления регистрируются Обществом в соответствии с правилами делопроизводства и рассматриваются в 3-дневный срок со дня регистрации.

2.7. По результатам рассмотрения заявления Общество принимает решение об удовлетворении заявления путем заключения договора аренды или отказывает с указанием причины с уведомлением в письменной форме.

2.8. Договор аренды направляется контрагенту в течение 5-дней с момента положительного рассмотрения заявки и оформляется по типовой форме, утвержденной Обществом. Отклонение от типовой формы договора аренды допускается в исключительных случаях путем составления протокола разногласий с обоснованием изменений установленных условий.

2.9. Функциональное назначение Объекта определяется договором аренды.

2.10. Объекты Общества передаются в аренду при условии, что это не мешает и не несет ущерба основной деятельности Общества.

3. Требования к договору аренды, порядку приема-передачи Объекта

3.1. Договор аренды заключается в простой письменной форме и должен быть подписан уполномоченными представителями сторон.

3.2. Договор аренды на Объект, заключаемый без проведения торгов, является основным документом на право пользования Объектом и регламентирует взаимоотношения между арендодателем и арендатором.

3.3. Договор аренды по сроку действия может быть:

- краткосрочным, до одного года;
- среднесрочным, от одного года до пяти лет;
- долгосрочным, от пяти лет и более.

3.4. Договор аренды недвижимого имущества, заключаемый на срок от одного года подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3.5. Договоры аренды, предусматривающие последующий переход права собственности на Объекты имущества арендатору, подлежат предварительному одобрению советом директоров в соответствии с Уставом

Общества и заключаются в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

3.6. Передача Объекта и принятие его арендатором оформляются передаточным актом.

Уклонение одной из сторон от подписания передаточного акта на условиях, предусмотренных договором аренды, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче объекта, арендатора – от его принятия.

3.7. Предложение Общества о заключении договора должно содержать условие, что если в течение 15 дней с момента получения проекта договора заявитель не дает согласия на его заключение и не возвращает подписанный договор, такой договор считается незаключенным, и Общество вправе заключить договор аренды на этот же Объект с другим заявителем.

3.8. Вступивший в действие договор аренды является основанием для принятия арендатором на себя обязательств по оплате коммунальных, эксплуатационных услуг по содержанию Объекта и прилегающей территории, по страхованию арендуемого Объекта с соответствующими организациями, если иное не будет предусмотрено договором аренды.

Сумма платежей по вышеперечисленным договорам не включается в арендную плату за арендуемый Объект и оплачивается арендатором отдельно.

3.9. Договор аренды здания (сооружения) или его части является основанием для возникновения у арендатора права аренды на часть земельного участка, соразмерного площади Объекта, которая занята этим Объектом и необходима для его использования.

3.10. Переход права собственности на переданный в аренду Объект к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

4. Порядок определения размера арендной платы, ее распределения и расчетов по договору аренды

4.1. Цена аренды Объекта определяется Обществом на основании анализа среднерыночной стоимости арендной платы за пользование подобным Объектом в границах территории его расположения, но не может быть менее себестоимости фактических затрат на его содержание.

4.2. Размер арендной платы включает в себя цену аренды Объекта, а также может дополнительно включать цену аренды оборудования и движимого имущества, иные расходы по обеспечению и содержанию Объекта, в зависимости от инфраструктуры.

4.3. Размер арендной платы по заключенному договору аренды может изменяться не чаще одного раза в год.

4.4. Порядок внесения арендной платы определяется договором аренды, которым предусматривается внесение арендной платы ежемесячно авансом за текущий календарный месяц в течение 5 (пяти) рабочих дней после начала текущего месяца, за который производится оплата. Основанием оплаты является заключенный договор аренды.

4.5. Вся сумма арендной платы поступает Обществу.

4.6. Расходы по государственной регистрации договора аренды несет Арендатор, если иное не будет установлено соглашением сторон.

5. Контроль за использованием Объектов, переданных в аренду

5.1. Контроль за использованием переданных в аренду Объектов в соответствии с целями, под которые они были предоставлены, осуществляется Обществом.

К проведению проверок, инициируемых Обществом, могут привлекаться представители, назначенные Обществом.

5.2. В случае необходимости Общество может проводить проверки на предмет соблюдения Арендатором условий Договора, для этого оно может запрашивать необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки и (или) по обращениям организаций, технически обслуживающих Объект, по поручению совета директоров Общества, заявлениям физических или юридических лиц, права которых ущемляются в связи с нарушением арендатором условий договора.

5.3. В случае несоблюдения арендатором условий договора и законодательства Российской Федерации Общество принимает все предусмотренные законодательством Российской Федерации меры воздействия на недобросовестных арендаторов, включая обращения в суд и принудительное освобождение объекта.

6. Заключительные положения

6.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим Положением, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Внесение изменений в настоящее Положение осуществляется путем принятия Положения в новой редакции или утверждения отдельных изменений соответствующим приказом руководителя Общества.