

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ



ТЁМКИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ПЯТОГО СОЗЫВА

Р Е Ш Е Н И Е

от 28 апреля 2016 года

№ 47

Об утверждении Положения о
порядке предоставления в
аренду имущества
муниципального образования
«Темкинский район»
Смоленской области

В соответствии с Положением о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области, утвержденным решением районного Совета депутатов от 26.12.2014 г. № 141, Уставом муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области (новая редакция) (с изменениями), решения постоянной комиссии по имущественным, земельным отношениям и природопользованию

Темкинский районный Совет депутатов **р е ш и л**:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области.

2. Признать утратившим силу решение Темкинского районного Совета депутатов от 30 сентября 2011 года № 82 «Об утверждении Положения о порядке учета и предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянно действующую комиссию по имущественным, земельным отношениям и природопользованию (Ю.Н. Савченков).

Глава
муниципального образования



Р.В. Журавлев

Председатель
Совета депутатов



А.Н. Васильев

УТВЕРЖДЕНО

решением Темкинского
районного Совета депутатов
от 28.09.2016г № 47

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральным законом от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 года №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Уставом муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области, иными нормативными правовыми актами.

1.2. Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области (далее – муниципальное имущество), условия передачи муниципального имущества в аренду.

1.3. Положение не регулирует отношения, возникающие с предоставлением в аренду жилых помещений, водных объектов, участков лесного фонда и земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

1.4. Инициировать передачу муниципальной собственности в аренду вправе Администрация, другие органы местного самоуправления, а также физические и юридические лица.

Заявки на передачу муниципальной собственности в аренду подаются в Администрацию.

1.5. Решение о предоставлении муниципального имущества в аренду, в соответствии с законодательством Российской Федерации принимается в форме

постановления Администрации муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области.

1.6. Арендаторами муниципальной собственности могут выступать юридические лица, индивидуальные предприниматели, граждане Российской Федерации, объединения и предприятия с участием российских и иностранных юридических лиц, а также иностранные юридические лица в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Порядок заключения договоров аренды муниципального имущества

2.1. Предоставление муниципального имущества в аренду осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов за исключением случаев, установленных федеральным законодательством.

2.2. Арендодателями муниципального имущества являются:

1) Администрация муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области (далее – Администрация) - уполномоченный орган по сдаче в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну муниципального образования «Темкинский район» (далее - муниципальная казна) Смоленской области, а также имущества, находящегося в оперативном управлении у Администрации и казенных учреждений

2) муниципальные унитарные предприятия муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области, в том числе казенные предприятия, (далее - унитарные предприятия) - с письменного согласия собственника имущества, в отношении муниципального недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении унитарных предприятий или в отношении муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении унитарных предприятий;

3) автономные и бюджетные учреждения муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области (далее - автономные учреждения, бюджетные учреждения) - с письменного согласия собственника имущества, в отношении муниципального имущества:

- недвижимого имущества;
- особо ценного движимого имущества, закрепленного за ними учредителем или приобретенным учреждениями за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

2.3. Для получения согласия на передачу в аренду муниципальной собственности, закрепленной за унитарным предприятием, автономным и бюджетным учреждением, унитарное предприятие, автономное и бюджетное учреждение представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление, подписанное руководителем унитарного предприятия, автономного и бюджетного учреждения.

Заявление должно содержать сведения об имуществе, подлежащем сдаче в аренду (местонахождение и назначение имущества), обоснование необходимости передачи в аренду имущества (причины не использования имущества самим предприятием, учреждением, предлагаемые условия аренды: срок и арендная плата,

сведения об арендаторе, анализ влияния аренды на деятельность предприятия, учреждения);

2) технический паспорт на сдаваемое в аренду недвижимое имущество, в том числе ситуационный план (экспликация) арендуемого помещения с указанием границ или ситуационный план местоположения арендуемого здания, сооружения;

3) договор аренды в трех экземплярах.

Копии документов, представляемые в Администрацию, должны быть заверены в установленном законодательством порядке.

2.4. Администрация в течение 30 календарных дней со дня получения заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии или об отказе в передаче в аренду муниципальной собственности, закрепленной за унитарным предприятием, автономным и бюджетным учреждением.

Согласие на сдачу унитарным предприятием, автономным и бюджетным учреждением в аренду закрепленной за ним муниципальной собственности удостоверяется посредством совершения на всех представленных экземплярах договора аренды специальной надписи.

Унитарное предприятие, автономное и бюджетное учреждение письменно извещается о принятом решении в течении пяти рабочих дней со дня его принятия. При этом унитарному предприятию, автономному и бюджетному учреждению возвращаются два экземпляра договора аренды.

2.5. Отказ в сдаче в аренду муниципальной собственности, закрепленной за унитарным предприятием, автономным и бюджетным учреждением, допускается в случаях, если:

1) представленные документы не соответствуют установленным требованиям;

2) в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация;

3) аренда лишает унитарное предприятие, автономное и бюджетное учреждение возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены уставом предприятия, учреждения или ограничивает эту возможность;

4) предлагаемые условия аренды не соответствуют предмету и цели деятельности предприятия, учреждения;

5) предлагаемые условия аренды не соответствуют требованиям настоящего Положения, действующего законодательства, а также не обеспечивают сохранность имущества или использование его по назначению;

6) имущество унитарного предприятия, автономного и бюджетного учреждения передается лицу, ранее заключавшему договоры аренды муниципальной собственности и допускаяшему нарушение условий этих договоров.

2.6. Унитарное предприятие, автономное и бюджетное учреждение вправе заключать соглашения об изменении договоров аренды закрепленной за ними муниципальной собственности только с согласия Администрации.

В указанных случаях получение согласия Администрации осуществляется в порядке, установленном настоящим Положением.

2.7. Порядок проведения торгов осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным антимонопольным органом.

2.8. Организаторами проведения конкурсов или аукционов являются арендодатели муниципального имущества.

2.9. Информационное обеспечение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

3. Передача муниципального имущества в аренду без проведения конкурсов или аукционов

3.1. Передача муниципального имущества в аренду без проведения конкурсов или аукционов осуществляется в случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3.2. Передача муниципального имущества в аренду без проведения конкурсов или аукционов осуществляется при представлении арендатором документов, подтверждающих право арендатора на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения конкурсов или аукционов.

4. Основные требования, предъявляемые к договору аренды муниципального имущества

4.1. Договором аренды муниципального имущества должны определяться следующие условия:

- 1) наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;
- 2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:
 - адрес (местонахождение) объекта аренды;
 - вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;
 - характеристики объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости;
- 3) срок договора аренды;
- 4) размер, условия, сроки внесения арендной платы и реквизиты для ее перечисления;
- 5) порядок и условия пересмотра арендной платы;
- 6) порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;
- 7) условия использования арендуемого имущества;
- 8) права и обязанности сторон;
- 9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;
- 10) условия и порядок расторжения договора аренды.

4.2. Типовые формы договоров аренды муниципального имущества утверждаются постановлением Администрации.

4.3. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по инициативе арендодателя без согласия арендатора по основаниям и в порядке, предусмотренным договором аренды и законодательством Российской Федерации.

4.4. Сдача муниципального имущества в аренду производится на основании краткосрочных (на срок не более одного года) или долгосрочных договоров.

4.5. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация осуществляется арендатором за счет собственных средств в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. При заключении договоров аренды муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных образовательных учреждений необходимо наличие экспертной оценки последствий договора аренды для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей.

4.7. При заключении договоров аренды муниципального имущества, являющимся объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры), договоры аренды заключаются с оформлением арендатором с органом исполнительной власти Смоленской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, охранного обязательства.

4.8. Ответственность за правильным исчислением арендной платы возлагается на арендодателя.

4.9. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором неустойки в следующих случаях:

- за нарушение срока внесения арендной платы - в размере 0,5 процентов от просроченной суммы за каждый день просрочки;
- за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора - в размере 0,5 процентов от суммы арендной платы за месяц.

4.10. Сдача имущества в аренду осуществляется после заключения договора аренды в установленном федеральным законодательством порядке. При этом сторонами оформляется акт приема-передачи.

Арендодатель обязан представить в уполномоченный орган заключенный договор аренды и акт приема-передачи для учета и контроля.

4.11. Арендатор самостоятельно осуществляет страхование арендованного муниципального имущества и несет риск утраты или повреждения такого имущества.

5. Порядок и условия передачи муниципального имущества в субаренду

5.1. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации муниципальное имущество может быть предоставлено в субаренду с согласия арендодателя на срок, не превышающий срок аренды.

5.2. Договор субаренды муниципального имущества подписывается арендатором, субарендатором, согласовывается и регистрируется уполномоченным органом.

5.3. При использовании помещений, переданных арендатором с согласия арендодателя в субаренду, ответственным за техническое состояние помещения по договору аренды перед арендодателем остается арендатор.

6. Арендная плата и расходы по содержанию арендованного муниципального имущества

6.1. Порядок определения размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом разрабатывается Администрацией и утверждается решением Темкинского районного Совета депутатов.

6.2. В случае изменения методик определения арендной платы, в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке (но не чаще одного раза в течение года).

6.3. Арендная плата за вычетом налога на добавленную стоимость, сумма пени и штрафов, определенные в твердой сумме платежей, вносятся периодически или единовременно и полностью перечисляются:

- в доход бюджета муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области в отношении арендной платы, получаемой от сдачи в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, а также имущества, находящегося в оперативном управлении Администрации и казенных учреждений муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области;

- в адрес арендодателя в отношении арендной платы, получаемой от сдачи в аренду муниципального имущества, находящегося в пользовании автономных и бюджетных учреждений, а также муниципальных унитарных предприятий.

6.4. Расходы по содержанию арендованного муниципального имущества не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, возмещаются арендодателю по отдельному договору и включают в себя:

- плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги;

- возмещение затрат арендодателя на амортизационные отчисления, налоги на землю и имущество в части передаваемого в аренду имущества;

- возмещение затрат, связанных со страхованием имущества.

Указанные расходы несет арендатор посредством возмещения их арендодателю по отдельному договору.

6.5. Арендатор обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду муниципального имущества, если иное не предусмотрено договором аренды.

7. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду муниципального имущества

7.1. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, а также находящегося в оперативном управлении Администрации и казенных учреждений муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования «Темкинский район» Смоленской области.

7.2. Унитарные предприятия, автономные учреждения, бюджетные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с передачей в аренду закрепленного за ними имущества.

8. Переустройство, перепланировка и иные изменения объектов аренды

8.1. Арендатор имеет право производить переустройство, перепланировку, любые иные изменения, затрагивающие конструкцию арендуемого имущества, только после получения письменного согласия с арендодателем, архитектором и иными органами, согласование с которыми предусмотрено законодательством.

Оплата работ по проведению перепланировки, переустройства производится за счет собственных средств арендатора. Затраты по перепланировке или переустройству арендуемого помещения не подлежат зачету в счет арендных платежей и собственником не компенсируются.

8.2. Арендатор обязан до начала проведения работ, связанных с переустройством, перепланировкой либо иными изменениями, затрагивающими конструкцию арендованного имущества, а также в случае проведения капитального ремонта представить в Администрацию следующие документы:

- заявление на проведение работ по переустройству, перепланировке либо иным изменениям, затрагивающим конструкцию арендуемого имущества;
- предварительный проект предлагаемых изменений (перепланировок);
- акт обследования состояния помещения комиссией в составе арендатора, представителя Администрации, представителя организации, на которую возложены функции технического надзора за строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом объектов, с заключением о необходимости проведения капитального ремонта либо о возможности переустройства, перепланировки либо иных изменений, затрагивающих конструкцию арендованного имущества;
- дефектную ведомость на ремонтные работы, согласованную с организацией, на которую возложены функции технического надзора за строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом объектов;
- смету затрат на проведение работ, согласованную с организацией, на которую возложены функции технического надзора за строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом объектов, и с финансовым управлением Администрации.

8.3. Затраты, связанные с капитальным ремонтом, могут быть полностью или частично возмещены собственником имущества.

Возмещение затрат производится при представлении:

- заключения о необходимости проведения капитального ремонта;
- согласия Администрации на проведение капитального ремонта;
- перечня и смет работ по капитальному ремонту, утвержденных организацией, на которую возложены функции технического надзора за строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом объектов, Администрацией и финансовым управлением Администрации;
- акта выполненных работ и копии платежных документов, подтверждающих оплату выполненных ремонтных работ.

Арендодатель вправе после проведения работ по капитальному ремонту провести проверку фактически выполненного объема работ.

9. Учет договоров аренды муниципального имущества,

контроль за соблюдением их условий

9.1. Учет договоров аренды муниципального имущества и изменений к ним осуществляет Администрация.

9.2. Контроль за соблюдением арендатором условий договора аренды муниципального имущества, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендатором арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели муниципального имущества.

9.3. Арендатор, надлежащим образом выполняющий условия договора аренды, по истечении срока договора имеет при прочих условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

10. Заключительные положения

10.1. Отношения, не урегулированные настоящим Положением, регламентируются законодательством Российской Федерации, правовыми актами муниципального образования «~~Темкинский~~ район» Смоленской области.