

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОМИТЕТ  
ВОСТОКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
КРАСНОАРМЕЙСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН  
ПРИМОРСКИЙ КРАЙ**

**РЕШЕНИЕ**

**О внесении изменений в решение Муниципального комитета Востокского городского поселения от 10.12.2011 № 05 «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Востокского городского поселения и определения размера арендной платы»**

Принято решением Муниципального комитета Востокского городского поселения  
от 22 апреля 2011 г. № 58

**Статья 1**

Внести изменения в решение Муниципального комитета Востокского городского поселения от 10 декабря 2010 года № 05 «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Востокского городского поселения и определения размера арендной платы», изложив его в следующей редакции:

**«МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОМИТЕТ  
ВОСТОКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
КРАСНОАРМЕЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ**

**О порядке предоставления в аренду муниципального имущества  
Востокского городского поселения и определения размера арендной платы**

Принято решением Муниципального комитета Востокского городского поселения  
от 24 ноября 2010 г. № 16

Настоящее решение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», руководствуясь Уставом Востокского городского поселения, решением Муниципального комитета Востокского городского поселения от 20.09.2006 № 39 «О порядке владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом Востокского городского поселения», с целью установления порядка и условий предоставления

в аренду муниципального имущества Востокского городского поселения (далее по тексту – имущество) и определения порядка установления размера арендной платы, оформления и согласования договоров аренды, взаимоотношений между Арендодателем и Арендатором.

## **Статья 1. Общие положения**

Аренда объектов муниципальной собственности - это основанное на договоре, временное владение, пользование за плату движимым и недвижимым имуществом, принадлежащим на праве собственности Востокскому городскому поселению.

Администрация Востокского городского поселения организует ведение документооборота по вопросам передачи муниципального имущества в аренду, ведет учет договоров аренды, осуществляет контроль за соблюдением условий договоров аренды, в том числе за использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, переданного в аренду и поступлением арендной платы.

## **Статья 2. Основные условия предоставления имущества в аренду**

Полномочия арендодателя при передаче в аренду муниципального имущества от имени Востокского городского поселения, осуществляет администрация Востокского городского поселения.

Полномочия Арендодателя при передаче в аренду муниципального имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям, осуществляет соответствующее муниципальное унитарное предприятие, с письменного согласия главы администрации Востокского городского поселения. Полномочия Арендодателя при передаче в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления, осуществляет соответствующее учреждение, с письменного согласия главы администрации Востокского городского поселения.

Арендаторами муниципального имущества могут быть:

- юридические лица;
- физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица;
- физические лица, осуществляющие деятельность, не являющуюся предпринимательской, право на занятие которой предусмотрено для определенной категории лиц действующим законодательством;
- иные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Объектами аренды могут быть следующие виды имущества:

- нежилые здания, строения, сооружения, помещения, в том числе встроенно-пристроенные, находящиеся в жилых домах;
- другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.

Настоящее решение не подлежит применению, когда предметом договора являются земельные участки, лесной фонд.

Предоставление права на заключение договора аренды муниципального имущества арендаторам осуществляется посредством проведения торгов в форме конкурса или аукциона.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса установлен Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав 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».

Решение о проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества принимает администрация Востокского городского поселения, путем издания распоряжения администрации поселения.

Предоставление права на заключение договора аренды муниципального имущества без проведения торгов осуществляется по основаниям, предусмотренным ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решение о заключении договора аренды муниципального имущества без проведения торгов принимает администрация Востокского городского поселения, путем издания распоряжения администрации поселения.

В исключительных случаях арендуемое имущество может быть предоставлено в субаренду с предварительного письменного разрешения Арендодателя в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством. При этом общая площадь передаваемых в субаренду части или частей арендуемого имущества не может превышать 10% площади арендуемого имущества права, на которое предоставлено в соответствии с договором аренды и составлять более чем 20 кв. м. Обязательным условием разрешения на передачу части арендуемого имущества в субаренду является отсутствие задолженности Арендатора по арендной плате. Договор субаренды подлежит обязательному учету у Арендодателя. Иные виды передачи арендаторами прав и обязанностей по договору аренды не допускаются.

### **Статья 3. Порядок предоставления права аренды без проведения торгов**

Порядок предоставления права аренды без проведения торгов установлен Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав 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».

#### **Статья 4. Основные требования к заключению договоров аренды на имущество**

Основным документом, регламентирующим отношения Арендодателя с Арендатором, является договор аренды имущества.

Договор аренды включает в себя следующие обязательные положения:

- предмет договора;
- условия аренды;
- срок действия договора;
- права и обязанности сторон;
- состав арендованного имущества;
- размер и порядок внесения арендной платы;
- порядок разрешения споров при исполнении, расторжении договора

аренды.

Приложением к договору аренды является акт приема-передачи в аренду имущества.

Одновременно с договором аренды недвижимого имущества заключается договор аренды земельного участка, находящегося под объектом недвижимости.

#### **Статья 5. Порядок заключения и исполнения договора аренды**

Заявитель (юридическое лицо, физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, или физические лица, осуществляющие деятельность, не являющуюся предпринимательской, иные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации) в целях заключения договора аренды свободного муниципального имущества предоставляет арендодателю заявку на участие в конкурсе, а также документы, предусмотренные приказом Антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67.

Фактическая передача имущества в аренду осуществляется Арендодателем в пятидневный срок со дня заключения договора аренды.

Между Арендодателем и Арендатором оформляется передаточный акт. Имущество считается переданным Арендатору со дня подписания сторонами по договору аренды передаточного акта.

Арендатор обязан поддерживать арендуемое муниципальное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий (не менее 1 раза в год) и капитальный (вызванный неотложной необходимостью) ремонт и нести расходы, связанные с эксплуатацией муниципального имущества.

Переоборудование, реконструкция арендуемого объекта без письменного разрешения Арендодателя и согласования с соответствующими организациями, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор, государственный пожарный надзор, архитектурно-строительный надзор и т.д., не допускается.

Произведенные Арендатором, без согласия главы администрации поселения неотделимые улучшения арендованного имущества является собственностью арендодателя, и их стоимость после прекращения договора аренды возмещению не подлежит.

Договор аренды может быть краткосрочным, заключенным менее чем на один год, и долгосрочным, заключенным на год и более. Краткосрочные договоры аренды вступают в силу с момента подписания его обеими сторонами либо с момента, указанного в договоре. Долгосрочные договоры аренды вступают в силу с момента государственной регистрации в уполномоченном органе. Расходы по регистрации договора аренды несет Арендатор. Долгосрочные договоры аренды заключаются при наличии согласования Муниципального комитета Востокского городского поселения.

## **Статья 6. Изменение и расторжение договора аренды**

Изменение и расторжение договора аренды возможны по соглашению сторон или по решению суда.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не внес арендную плату;
- в других случаях, предусмотренных законом или установленных договором аренды.

По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- Арендодатель не представляет имущество в пользование Арендатору, либо создает препятствия в пользовании имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;
- в других случаях, предусмотренных законом или установленных договором аренды.

## **Статья 7. Порядок определения размера арендной платы и сроки ее оплаты**

Арендатор уплачивает арендную плату в соответствии с договором аренды, которая является плановым неналоговым бюджетным платежом и в полном объеме зачисляется в бюджет Востокского городского поселения.

Арендная плата определяется на основании базовой ставки арендной платы, утвержденной решением Муниципального комитета Востокского городского поселения, организационно-правовой формы арендатора, вида использования имущества и определяется согласно нижеследующей формуле:

$$A = C \times K_t \times K_{\text{ц}}$$

где:

A - размер арендной платы за 1 м<sup>2</sup> в месяц;

C - базовая ставка арендной платы за 1 кв. м нежилых зданий и помещений в месяц, утверждаемая Решением Муниципального комитета Востокского городского поселения на очередной финансовый год;

K<sub>t</sub> - коэффициент организационно-правовой формы арендатора (приложение 1);

K<sub>ц</sub> - коэффициент вида использования имущества (Приложение 1).

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом в виде фиксированной суммы платежей, вносимых периодически. Арендная плата должна вноситься арендатором ежемесячно, до 10-го числа текущего месяца со срока действия договора аренды.

Договором аренды могут быть определены санкции по отношению к арендаторам муниципального имущества, предусмотренные действующим законодательством, за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды.

Арендная плата может изменяться в одностороннем порядке, в случаях изменения размера арендной платы решением Муниципального комитета Востокского городского поселения, но не чаще одного раза в год.

Ставка арендной платы устанавливается без учета налога на добавленную стоимость.

Арендатор оплачивает коммунальные и другие услуги по прямым договорам с организациями, оказывающими эти услуги, если договором аренды не установлено иное.

Арендодатель может устанавливать для Арендатора и иные формы оплаты за пользование муниципальным имуществом в соответствии с п. 2 ст. 614 Гражданского кодекса РФ.

Контроль за своевременной внесением Арендаторами арендной платы возлагается на Арендодателя.

## **Статья 8. Предоставление муниципальных преференций**

Решение о предоставлении муниципальных преференций принимается главой администрации Востокского городского поселения в целях предусмотренных федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по согласованию с Муниципальным комитетом Востокского городского поселения. Решение принимается в форме распоряжения администрации Востокского городского поселения.

## **Статья 9. Зачет затрат на капитальный ремонт имущества в счет арендной платы**

При проведении Арендатором капитального ремонта или реконструкции арендуемых помещений за свой счет, затраты, понесенные им, засчитываются в счет подлежащей внесению арендной платы при условии предварительного согласования с Арендодателем планируемых работ, после фактического их выполнения и предоставления Арендодателю документов, подтверждающих проведение ремонта.

Для получения разрешения на производство капитального ремонта объекта Арендатор представляет в администрацию поселения следующие документы:

- заявление о разрешении на проведение капитального ремонта объекта;
- техническое заключение по результатам обследования объекта, подтверждающее необходимость капитального ремонта, подготовленное в соответствии с действующим законодательством;
- смета на капитальный ремонт, согласованная администрацией поселения.

Для зачета произведенных затрат в счет арендной платы Арендатор представляет в администрацию следующие документы:

- заявление с просьбой зачета затрат на производство капитального ремонта в счет подлежащей уплате арендной платы за объект;
- акт выполненных работ, утвержденный балансодержателем и администрацией поселения;
- платежные документы, подтверждающие оплату затрат выполненных работ.

Зачет произведенных затрат по капитальному ремонту и (или) реконструкции муниципального имущества в счет арендной платы осуществляется на основании распоряжения главы администрации поселения.

## **Статья 10. Передача муниципального имущества в безвозмездное пользование**

Муниципальное имущество может быть передано в безвозмездное пользование с учетом ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решение о передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование оформляется распоряжением администрации поселения.

## **Статья 11. Учет и контроль за использованием арендуемого имущества**

Оформление и регистрация заключенных договоров аренды с последующим внесением в реестр договоров аренды муниципального имущества осуществляется уполномоченным специалистом администрации Востокского городского поселения.

Контроль за исполнением договоров аренды имущества осуществляет Арендодатель.».

## Статья 2

Лица, нарушившие требования настоящего решения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Настоящее решение вступает в силу со дня его официального обнародования путем размещения в администрации Востокского городского поселения, МУК «Библиотека п. Восток».

Глава Востокского  
городского поселения



Г.Н. Герасименко

«05» мая 2011 г.

№ 20

Дата обнародования «05» мая 2011 г. исх. № 425



**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**  
согласно коэффициентам и группам арендаторов за занимаемые нежилые  
помещения муниципального жилищного фонда Востокского городского  
поселения

организационно-правовая форма арендатора	коэффициенты
1. Бюджетные организации, некоммерческие организации, осуществляющие некоммерческую деятельность	1,0
2. Предприятия (субъекты малого бизнеса) бытового обслуживания	1,2
3. Коммерческие структуры, некоммерческие организации, оказывающие платные услуги	1,5
вид использования нежилых зданий и помещений	
1. Гаражи, склады, хранилища	0,50
2. Подвальные (полуподвальные) помещения	0,80