

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

**РЕШЕНИЕ**

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

Принято решением Муниципального комитета Востокского городского поселения  
от 25 июня 2014 г. № 332

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», 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**

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

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

3. Полномочия Арендодателя при передаче в аренду муниципального имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям, осуществляет соответствующее муниципальное унитарное предприятие, с письменного согласия 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 администрации Востокского городского поселения.

4. Арендаторами муниципального имущества могут быть:
  - 1) юридические лица;
  - 2) физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица;
  - 3) физические лица, осуществляющие деятельность, не являющуюся предпринимательской, право на занятие которой предусмотрено для определенной категории лиц действующим законодательством;
  - 4) иные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.
  - 5) Объектами аренды могут быть следующие виды имущества:
    - 1) отдельно стоящие нежилые здания, сооружения, строения, а также части зданий, сооружений, строений в том числе встроенные и пристроенные нежилые помещения, нежилые помещения в жилых домах;
    - 2) другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.
5. Имущество, право на заключение договора аренды которого может быть предоставлено Арендатору подлежит согласованию с Муниципальным комитетом Востокского городского поселения.
6. Настоящее решение не подлежит применению, когда предметом договора является имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.
7. Предоставление права на заключение договора аренды муниципального имущества арендаторам осуществляется посредством проведения торгов в форме конкурса или аукциона.
8. 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».
9. Решение о проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества принимает администрация Востокского городского поселения, путем издания постановления администрации поселения.
10. 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».

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

12. Арендуемое имущество может быть предоставлено в субаренду с предварительного письменного разрешения Арендодателя в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством.

### **Статья 3. Основные требования к заключению договоров аренды на имущество**

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

2. Договор аренды включает в себя следующие обязательные положения:

- 1) предмет договора;
- 2) условия аренды;
- 3) срок действия договора;
- 4) права и обязанности сторон;
- 5) состав арендованного имущества;
- 6) размер и порядок внесения арендной платы;
- 7) порядок разрешения споров при исполнении, расторжении договора аренды.

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

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

### **Статья 4. Порядок заключения и исполнения договора аренды**

1. 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 или аукционе в порядке, установленном приказом Антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67.

2. Договор аренды заключается с победителем конкурса или аукциона в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными Федеральными законами, не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

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

4. Между Арендодателем и Арендатором оформляется акт приема-передачи имущества. Имущество считается переданным Арендатору со дня подписания сторонами по договору аренды акта приема-передачи.

5. Арендатор обязан поддерживать арендуемое муниципальное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет техническое обслуживание, текущий ремонт, принимать долевое участие в общем капитальном ремонте здания (если в аренде находится часть здания, Арендатор обязан принимать долевое участие в ремонте фасада здания), а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории.

6. Арендатор имеет право производить переоборудование, реконструкцию капитальный ремонт арендуемого объекта, не связанный с общим капитальным ремонтом здания, с письменного разрешения Арендодателя при наличии согласования с соответствующими организациями, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор, государственный пожарный надзор, архитектурно-строительный надзор и т.д.

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

8. 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 осуществлению регистрации договора аренды несет Арендатор.

## **Статья 5. Изменение и расторжение договора аренды**

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

2. 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.

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

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не внес арендную плату;

4) в других случаях, предусмотренных законом или установленных договором аренды.

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

1) Арендодатель не представляет имущество в пользование Арендатору, либо создает препятствия в пользовании имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

- 2) имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;
- 3) в других случаях, предусмотренных законом или установленных договором аренды.

## **Статья 6. Порядок определения размера арендной платы и сроки ее оплаты**

1. 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.

2. Арендная плата определяется на основании протокола заседания единой комиссии по проведению 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 муниципального имущества Востокского городского поселения.

3. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом в виде фиксированной суммы платежей, вносимых периодически. Арендная плата должна вноситься арендатором ежемесячно в срок, установленный Договором аренды.

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

5. Арендная плата может изменяться в одностороннем порядке в случае изменения рыночной стоимости арендной платы, при индексации на коэффициент инфляции (коэффициент потребительских цен), определяемый органом государственной статистики и в других случаях, предусмотренных договором аренды и нормативными правовыми актами Российской Федерации, но не чаще одного раза в год, о чем арендатор ставится в известность путем направления в его адрес уведомления.

6. Ставка арендной платы устанавливается без учета налога на добавленную стоимость.

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

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

## **Статья 7. Предоставление муниципальных преференций**

1. Решение о предоставлении муниципальных преференций принимается администрацией 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 8. Зачет затрат на капитальный ремонт имущества в счет арендной платы**

1. 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.

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

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

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

- 1) заявление с просьбой зачета затрат на производство капитального ремонта в счет подлежащей уплате арендной платы за объект;
- 2) акт выполненных работ, утвержденный Арендодателем;
- 3) платежные документы, подтверждающие оплату затрат выполненных работ.

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

### **Статья 9. Передача муниципального имущества в безвозмездное пользование**

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

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

### **Статья 10. Учет и контроль за использованием арендуемого имущества**

1. Администрация Востокского городского поселения организует:

- 1) ведение документооборота по вопросам передачи муниципального имущества в аренду;
- 2) учет договоров аренды;

3) контроль за соблюдением условий договоров аренды, в том числе за использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, переданного в аренду;

4) контроль за своевременным внесением арендаторами арендной платы.

### **Статья 11. Заключительные положения**

1. Признать утратившими силу следующие решения Муниципального комитета Востокского городского поселения:

1) от 10.12.2010 № 05 «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Востокского городского поселения и определения размера арендной платы»;

2) от 05.05.2011 № 20 «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».

3) от 29.11.2012 № 88 «О внесении изменений в решение Муниципального комитета Востокского городского поселения от 10.12.2010 № 05 «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Востокского городского поселения и определения размера арендной платы».

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

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального обнародования путем размещения в администрации Востокского городского поселения, МКУК «Дворец культуры «Металлург» п. Восток».

Глава Востокского  
городского поселения

Г.Н. Герасименко

«09» июля 2014г.

№ 138

Дата обнародования «17» июля 2014г. исх. № 1003