

**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 постановлением Муниципального комитета Востокского городского поселения от 23 июля 2008 г. № 282

Настоящее Решение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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» и устанавливает порядок предоставления в аренду муниципального имущества Востокского городского поселения (далее по тексту – «имущество») и определения 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.

Муниципальные унитарные предприятия вправе выступать, действуя в рамках предоставленных им прав, арендодателями закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения недвижимого имущества, получив на это письменное согласие администрации Востокского городского поселения.

Статья 2. Основные условия предоставления имущества в аренду

Имущество может быть предоставлено в аренду любым юридическим и физическим лицам, в том числе иностранным (зарегистрированным в Российской Федерации в установленном законом порядке) в соответствии с настоящим Решением.

Объектами аренды могут быть следующие виды имущества:

- предприятия и другие имущественные комплексы;
- нежилые здания, строения, сооружения, помещения, в том числе встроено-пристроенные, находящиеся в жилых домах;

- оборудование, транспортные средства;
- другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.

Настоящее Решение не подлежит применению, когда предметом договора являются земельные участки.

Сдача в аренду имущества осуществляется в двух формах:

- постановлением главы администрации Востокского городского поселения;
- путем проведения аукциона или конкурса, условия и порядок проведения которых определяются соответствующим решением, Муниципального комитета Востокского городского 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 обязательным условием разрешения на передачу части арендуемого имущества в субаренду является отсутствие задолженности Арендатора по арендной плате. Договор субаренды подлежит обязательному учету у Арендодателя.

Статья 3. Основные требования к заключению договоров аренды на имущество

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

В договоре аренды предусматриваются перечень передаваемого в аренду имущества, сроки аренды, размер и порядок внесения арендной платы, права и обязанности сторон по договору, условия его расторжения.

Приложением к договору аренды являются:

- акт приема-передачи в аренду имущества с отражением наименования имущества, года ввода в эксплуатацию и его балансовой стоимости;
- план или выкопировка из технического паспорта на недвижимое имущество;
- тех. талон на автотранспортные средства (при сдаче в аренду транспортного средства).

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

Статья 4. Порядок заключения и исполнения договора аренды

Заявление на оформление и изменение договора аренды подается на имя главы администрации Востокского городского поселения.

В заявлении должно быть указано:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения - для юридического лица;

– фамилия, имя, отчество, место жительства, данные документа, удостоверяющего личность, - для индивидуального предпринимателя, физического лица;

– предполагаемое целевое использование объекта аренды; местоположение и площадь объекта аренды; срок аренды.

К заявлению прилагаются:

– копии учредительных документов (свидетельство о государственной регистрации, Устав (Положение), свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, свидетельство индивидуального предпринимателя);

– копия паспорта физического лица;

– копия доверенности (в случае, если заявителем выступает лицо, действующее на основании доверенности).

Основаниями для отказа предоставления имущества в аренду являются:

– имущество, на которое подано заявление, не является муниципальной собственностью;

– предоставленные документы не отвечают требованиям настоящего Решения;

– наличие задолженности по арендной плате за прошлый год в случае заключения договора аренды на новый срок.

В случае поступления на одно и то же имущество двух или более заявлений на предоставление его в аренду, последние рассматриваются в порядке очередности их поступления.

Арендодатель обязан в месячный срок со дня регистрации заявления заключить договор аренды или оформить обоснованный отказ.

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.

Обязанность по содержанию переданного в аренду объекта, поддержанию его в исправном состоянии, проведению текущего ремонта лежит на Арендаторе.

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.

Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Заявление на заключение договора аренды на новый срок подлежит подаче в Администрацию Востокского городского поселения не позднее 30 дней до истечения срока договора.

Перед заключением договора аренды на новый срок специалистами администрации Востокского городского поселения может быть проведена проверка состояния объекта аренды, занимаемого Арендатором, на предмет надлежащего исполнения его обязанностей, предусмотренных ранее действующим договором аренды, и составлен соответствующий акт.

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 Федеральной регистрационной службе. Обязанность по представлению оформленных договоров аренды в Федеральную регистрационную службу, а также по уплате государственной пошлины за совершение регистрационных действий, возлагается на Арендатора. Долгосрочные договоры аренды заключаются при наличии согласования Муниципального комитета Востокского городского поселения.

Статья 5. 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 6. 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 вносится Арендатором самостоятельно ежемесячно до 5 числа текущего месяца. Для бюджетных организаций договором аренды могут быть установлены другие сроки внесения арендных платежей.

В случае не внесения Арендатором арендной платы в размере и в сроки, установленные договорами аренды, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% за каждый день просрочки.

Размер арендной платы за нежилые здания и помещения зависит от базовой ставки арендной платы за 1 кв. м в месяц, организационно-правовой формы арендатора, вида использования и определяется согласно нижеследующей формуле:

$$A = C \times K_t \times K_{ц}$$

где:

A - размер арендной платы за 1 кв. м. нежилых зданий и помещений 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_t - коэффициент организационно-правовой формы арендатора нежилых зданий и помещений (приложение 1);

$K_{ц}$ - коэффициент вида использования нежилых зданий и помещений (приложение 1).

Арендатор оплачивает коммунальные и другие услуги по прямым договорам с организациями, оказывающими эти услуги.

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 своевременно внесенной Арендаторами арендной платы возлагается на Арендодателя.

Статья 7. 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 организацией, имеющей лицензию на выполнение проектных работ;
- 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.

Статья 8. Учет и контроль за использованием арендуемого имущества

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

Контроль за исполнением договоров аренды имущества осуществляет Арендодатель.

Статья 9.

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», центральной районной библиотеке с. Новопокровка.

Глава Востокского
городского поселения



Л.А. Калетник

«28» июля 2008 г.
№ 120 МНПА

Дата обнародования «28» июля 2008 г. исх. № 403-405

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

организационно-правовая форма арендатора	коэффициенты
1. Муниципальные предприятия	0,8
2. Бюджетные организации, некоммерческие организации, осуществляющие некоммерческую деятельность	1,0
3. Государственные предприятия	1,2
4. Коммерческие структуры, некоммерческие организации, оказывающие платные услуги	1,5
5. Бытовое обслуживание	0,9
вид использования нежилых зданий и помещений	
1. Гаражи, склады, хранилища	0,50
2. Полуподвальные помещения	0,90
3. Подвальные помещения	0,75