СОВЕТ ДЕПУТАТОВ УСТЬ-АБАКАНСКОГО РАЙОНА

РЕШЕНИЕ

от 2 февраля 2017 г. N 17

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ "ОБ АРЕНДЕ ИМУЩЕСТВА,

НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

УСТЬ-АБАКАНСКИЙ РАЙОН"

Принято на сессии

Совета депутатов

02.02.2017

Рассмотрев ходатайство Главы Усть-Абаканского района, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", ст. 23 Устава муниципального образования Усть-Абаканский район Совет депутатов Усть-Абаканского района Республики Хакасия решил:

1. Утвердить [Положение](#P42) "Об аренде имущества, находящегося в собственности муниципального образования Усть-Абаканский район" (прилагается).

2. Считать утратившими силу:

- решение Совета депутатов муниципального образования Усть-Абаканский район от 15.12.2008 N 121 "Об утверждении Положения "О порядке передачи в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Усть-Абаканский район";

- решение Совета депутатов муниципального образования Усть-Абаканский район от 15.03.2010 N 7 "О внесении изменений в Положение "О порядке передачи в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Усть-Абаканский район", утвержденное решением Совета депутатов муниципального образования Усть-Абаканский район от 15.12.2008 N 121 "Об утверждении Положения "О порядке передачи в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Усть-Абаканский район";

- решение Совета депутатов муниципального образования Усть-Абаканский район от 30.06.2011 N 62 "О внесении изменений в Положение "О порядке передачи в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Усть-Абаканский район", утвержденное решением Совета депутатов муниципального образования Усть-Абаканский район от 15.12.2008 N 121".

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Направить данное решение для подписания и опубликования в газете "Усть-Абаканские известия" Главе Усть-Абаканского района Республики Хакасия Е.В. Егоровой.

Председатель

Совета депутатов

Усть-Абаканского района

В.Н.БАБКИНА

Глава

Усть-Абаканского района

Е.В.ЕГОРОВА

Приложение

к решению Совета депутатов

Усть-Абаканского района

от 2 февраля 2017 г. N 17

ПОЛОЖЕНИЕ

"ОБ АРЕНДЕ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ УСТЬ-АБАКАНСКИЙ РАЙОН"

Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Основные понятия

1.1. Настоящее Положение регулирует общие принципы и порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Усть-Абаканский район, и принято в целях наиболее эффективного и целевого использования имущества, упорядочения финансовых отношений и увеличения доходов бюджета Усть-Абаканского района.

1.2. Настоящим Положением не регулируется аренда жилых помещений и земельных участков.

1.3. Собственником муниципального имущества, сдаваемого в аренду в соответствии с настоящим Положением, является муниципальное образование Усть-Абаканский район.

1.4. От имени муниципального образования Усть-Абаканский район правами собственника в отношении муниципального имущества наделяется Управление имущественных отношений администрации Усть-Абаканского района (далее - Управление).

1.5. В рамках своих полномочий Управление:

- вправе предоставлять в аренду муниципальное имущество, составляющее муниципальную казну муниципального образования Усть-Абаканский район, на условиях, определенных настоящим Положением;

- вправе проводить аукционы (конкурсы) в целях определения арендатора муниципального имущества;

- вправе передавать полномочия собственника (полностью или частично) иным лицам;

- не вправе производить продажу либо иным образом отчуждать сданные в аренду нежилые помещения, за исключением установленных действующим законодательством случаев.

2. Порядок заключения договоров аренды

2.1. Договоры аренды муниципального имущества заключаются по результатам проведения конкурсов (аукционов) в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

2.2. Заключение договоров аренды без проведения аукциона (конкурса) допускается в случаях, установленных действующим законодательством.

2.3. Аукцион (конкурс) в отношении объектов муниципальной казны организуется Управлением или иным лицом, обладающим правами владения и (или) пользования объектом муниципальной казны. Аукцион (конкурс) в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), организуется муниципальным унитарным предприятием (муниципальным учреждением).

2.4. Начальной ценой аукциона на право заключения договора аренды и начальной ценой договора аренды при проведении конкурса на право заключения договора аренды является месячный или годовой размер арендной платы. Размер арендной платы при организации аукциона (конкурса) Управлением определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости размера арендной платы.

2.5. Информация о проведении конкурсов или аукционов в отношении муниципального имущества размещается на официальном сайте в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов.

2.6. Сдача и приемка муниципального имущества при заключении и расторжении договора аренды производится по акту в присутствии представителей сторон. В акте указываются дата составления, номер и дата подписания договора аренды, техническое состояние имущества. Акт скрепляется подписями представителей и печатями сторон.

2.7. Контроль целевого характера использования муниципального имущества, его состояния, а также выполнения иных условий договора осуществляет Управление.

Раздел II. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3. Установление размера арендной платы

3.1. Арендная плата от сдачи в аренду муниципального имущества, входящего в казну Усть-Абаканского района, а также муниципального имущества, закрепленного за казенными учреждениями на праве оперативного управления, поступает в бюджет Усть-Абаканского района.

Арендная плата от сдачи в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными бюджетными и автономными учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, поступает в распоряжение соответствующих предприятий (учреждений).

3.2. Размер арендной платы устанавливается без учета налога на добавленную стоимость, уплачиваемого арендаторами как налоговыми агентами.

3.3. Размер арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности определяется по результатам проведенной оценки рыночной стоимости ставки арендной платы, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.4. Размер арендной платы в месяц (Ап, руб.) за пользование объектами недвижимости - нежилые помещения, здания, сооружения (далее - объекты недвижимости) определяется по формуле:

Ап = Ао x S, где:

Ао - рыночная ставка арендной платы за 1 кв. метр (1 метр) объекта недвижимости в месяц, отраженная в отчете оценщика, руб./кв. м (руб./м);

S - общая площадь (протяженность) объекта недвижимости, предоставляемого в аренду, кв. м (м);

3.5. Размер арендной платы в месяц при передаче в аренду имущественных комплексов определяется по результатам проведенной оценки рыночной стоимости ставки арендной платы и равен рыночной стоимости аренды имущественного комплекса, отраженной в отчете независимого оценщика.

3.6. Размер арендной платы в месяц за пользование объектами движимого муниципального имущества определяется по результатам проведенной оценки рыночной стоимости ставки арендной платы и равен рыночной стоимости аренды объекта движимого имущества, отраженной в отчете независимого оценщика.

3.7. Расходы по содержанию переданных в аренду объектов муниципального имущества (эксплуатационные, коммунальные, административно-хозяйственные, а также иные расходы балансодержателя, связанные с объектом муниципального имущества) не включаются в арендную плату.

3.8. Индексация размера арендной платы производится один раз в год, в связи с инфляцией, путем умножения размера арендной платы, установленного в предшествующем календарном году, на индекс потребительских цен в Российской Федерации за предшествующий календарный год. Размер арендной платы по вышеуказанным договорам может изменяться также в связи с изменением порядка определения арендной платы, рыночной ставки арендной платы и других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.9. При предоставлении в аренду объектов недвижимости на срок не более одного месяца (актовых, зрительных, концертных залов, фойе, рекреаций) для проведения концертов, организации выставок, иных массовых мероприятий, а также помещений на условиях почасового использования (учебных аудиторий, спортивных залов, медицинских кабинетов) расчет арендной платы производится с учетом коэффициента использования по формуле:

Ач = Ап x Кис, где:

Ач - часовая арендная плата за пользование объектом муниципальной собственности, руб.;

Ап - арендная плата в месяц (руб.), определяется в соответствии с [п. 3](#P72) ежегодно на финансовый год;

Кис - коэффициент использования, определяется по формуле:

Кис = Чис / Чн, где:

Чис - количество дней (часов) использования арендованного объекта;

Чн - количество дней (часов) рабочего времени в месяце, принимается равным 22 рабочим дням в месяц, один рабочий день - 8 часов.

4. Порядок возмещения расходов на капитальный ремонт. Порядок предоставления рассрочки по уплате задолженности

4.1. Управление возмещает суммы, затраченные арендатором на выполнение обязанностей собственника, при соблюдении арендатором порядка возмещения расходов, установленного настоящим Положением.

4.1.1. По заявлению арендатора о необходимости капитального ремонта или по инициативе Управления комиссионно проводится проверка факта такой необходимости и устанавливается его объем, что отражается в соответствующем акте обследования и дефектной ведомости, которые утверждаются Главой администрации Усть-Абаканского района. В состав комиссии включаются специалисты по профилю ремонта, отдела архитектуры, представитель арендатора.

4.1.2. На основании заключения комиссии издается постановление Администрации Усть-Абаканского района о проведении работ на объекте, в котором обязательно должны быть отражены следующие моменты:

1) разрешение арендатору на проведение работ на объекте своими силами;

2) сроки завершения работ.

4.1.3. На основании утвержденной дефектной ведомости на проведение работ арендатором составляется смета, которая проверяется специалистами Управления ЖКХ и строительства администрации Усть-Абаканского района.

4.1.4. Одновременно со сметой арендатор представляет график работ, несоблюдение которого влечет отказ в компенсации стоимости работ.

4.1.5. Арендатору ремонт компенсируется только в пределах сумм, затраченных на работы, попадающие в разряд капитального ремонта и реконструкций, и на сумму фактически понесенных затрат в соответствии со сметой и подписанными актом приемки выполненных работ, установленной формы (Ф-2), и справкой о стоимости выполненных работ и затрат, установленной формы (Ф-3).

4.1.6. Не подлежат возмещению непредвиденные расходы, а также затраты, связанные со специфическими потребностями арендатора.

4.1.7. Объем и стоимость работ не могут быть увеличены арендатором без согласования с Управлением. В противном случае арендатор теряет право на компенсацию стоимости дополнительно выполненных работ.

4.1.8. Для подтверждения произведенных затрат арендатор представляет в Управление справку (Ф-3) с приложением необходимых платежных документов.

4.1.9. В случае, если сметная стоимость выполненных работ больше представленных платежных документов, подтверждающих фактические затраты на проведенный ремонт, то возмещение производится на сумму фактических затрат по платежным документам.

4.1.10. В случае, если сметная стоимость выполненных работ меньше представленных платежных документов, подтверждающих фактические затраты на проведенный ремонт, то возмещение производится в размере согласованной сметной стоимости затрат.

4.1.11. Компенсация затрат арендатору производится на основании постановления Администрации Усть-Абаканского района после проверки соблюдения им условий, указанных в [пунктах 4.1.1](#P104) - [4.1.10](#P115) настоящего Положения.

4.1.12. В целях компенсации затрат Управлением на основании постановления Администрации Усть-Абаканского района подписывается с арендатором дополнительное соглашение, которое является неотъемлемой частью договора аренды.

4.1.13. Затраты на произведенные работы по ремонту (реконструкции) имущества, сданного в аренду, возмещаются арендатору в течение срока действия договора аренды.

4.2. Арендатор вправе обратиться в Управление с мотивированным ходатайством о предоставлении отсрочки либо рассрочки уплаты арендных платежей.

Предоставление отсрочки либо рассрочки производится Управлением путем подписания дополнительного соглашения к договору аренды.

4.3. Порядок списания задолженности по арендной плате и неустойке (штрафам):

4.3.1. Задолженность по арендной плате и неустойке (штрафам) по договорам аренды, числящаяся за отдельными арендаторами, взыскание которой оказалось невозможным в силу причин экономического, социального и юридического характера, признается безнадежной. При этом признается невозможной к взысканию только та задолженность, которая осталась непогашенной после применения всех предусмотренных законодательством мер к взысканию.

4.3.2. Списание невозможной к взысканию задолженности производится в следующих случаях:

- возвращения исполнительного документа без исполнения по требованию суда или другого органа, выдавшего документ;

- прекращения исполнительного производства по основаниям, указанным в подпунктах 1, 2 пункта 1 статьи 43 Федерального закона "Об исполнительном производстве";

- в случае ликвидации юридического лица, в том числе в результате завершения конкурсного производства при банкротстве предприятия;

- смерти должника-арендатора, объявления его умершим, признания его безвестно отсутствующим;

- истечения срока исковой давности.

4.3.3. Основанием для рассмотрения вопроса о списании невозможной к взысканию задолженности является представление следующих документов:

- в случае окончания исполнительного производства по исполнительным документам - постановление об окончании исполнительного производства либо акт о невозможности взыскания;

- в случае ликвидации юридического лица - решение регистрирующего органа о ликвидации;

- в случае отказа в иске о взыскании долга и исчерпании возможностей для обжалования соответствующего решения суда - решение (постановление, определение) суда;

- в случае, когда неизвестен адрес должника, - постановление судебного пристава о возвращении исполнительного документа;

- в случае смерти должника - документы о смерти физического лица либо решение суда об объявлении его умершим.

4.3.4. Списание невозможной к взысканию задолженности производится Управлением на основании распоряжения Главы Усть-Абаканского района.

Раздел III. ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

5. Аренда нежилых помещений

5.1. Заключение договора аренды нежилого помещения:

5.1.1. Договор аренды заключается Управлением с лицом, получившим право на заключение договора аренды по результатам торгов. Без проведения торгов договор аренды может быть заключен в предусмотренных действующим законодательством случаях.

5.1.2. Управление имеет полномочия по включению в договор аренды следующих обязанностей арендатора:

- использовать помещение исключительно по назначению, указанному в договоре;

- поддерживать арендуемое помещение в исправном состоянии;

- своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, нести расходы по содержанию и техническому обслуживанию помещения;

- своевременно производить за свой счет капитальный ремонт арендуемых помещений при условии получения письменного согласия Управления на проведение работ;

- вносить арендную плату в срок, установленный договором;

- заключить договоры с коммунальными предприятиями на водо-, тепло-, энергоснабжение и техническое обслуживание инженерных коммуникаций, на вывоз мусора;

- согласовать режим работы с Управлением.

5.1.3. Управление имеет полномочия по включению в договор аренды следующих оснований для расторжения договора Управлением:

- если арендатор пользуется помещением с существенным нарушением условий договора либо использует арендуемое помещение с неоднократными нарушениями условий договора;

- если арендатор использует арендуемое помещение не по назначению;

- если арендатор существенно ухудшает состояние помещения;

- если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

- если арендатор без письменного согласия арендодателя передал помещение или его часть в пользование иным лицам.

5.1.4. В отношении условий договора аренды, не перечисленных в [подпунктах 5.1.2](#P144), [5.1.3](#P152), Управление вправе определять их по своему усмотрению, исходя из действующего законодательства и принципа свободы договора.

6. Аренда движимого муниципального имущества

6.1. Движимое муниципальное имущество может передаваться в аренду как имущественный комплекс с целью организации определенного вида деятельности (услуг), так и отдельными единицами оборудования.

6.2. Целевое назначение движимого муниципального имущества, а также конкретные условия передачи его в аренду определяются постановлением Администрации Усть-Абаканского района о проведении торгов. В случае если договор аренды движимого имущества заключается в соответствии с действующим законодательством без проведения торгов, то целевое назначение движимого муниципального имущества, а также конкретные условия передачи его в аренду определяются постановлением Администрации Усть-Абаканского района.

6.3. При передаче в аренду нежилого помещения, в котором находится имущество, передача в аренду имущества и нежилого помещения оформляется одним договором.

7. Аренда имущества, находящегося в хозяйственном ведении (оперативном управлении) муниципальных предприятий (учреждений)

7.1. Исключительно по согласованию с Управлением, в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Положением, сдается в аренду:

1) недвижимое имущество, переданное в хозяйственное ведение (оперативное управление) муниципальным предприятиям (учреждениям);

2) движимое имущество, переданное в оперативное управление муниципальным казенным учреждениям;

3) особо ценное движимое имущество, закрепленное за муниципальным автономным учреждением собственником, или имущество, приобретенное муниципальным автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества;

4) особо ценное движимое имущество, закрепленное за муниципальным бюджетным учреждением собственником, или приобретенное муниципальным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества.

7.2. Движимое имущество, переданное в хозяйственное ведение муниципальным предприятиям и не относящееся к основным средствам, может быть сдано в аренду предприятиями самостоятельно в соответствии с порядком, установленном действующим законодательством. Движимое имущество, переданное в хозяйственное ведение муниципальным предприятиям, относящееся к основным средствам, может быть сдано в аренду предприятиями в порядке, предусмотренном действующим законодательством, по согласованию с Управлением, если иное не установлено Уставом предприятия.

7.3. Имущество, находящееся у муниципального бюджетного учреждения, муниципального автономного учреждения на праве оперативного управления, не указанное в [пункте 7.1](#P168) настоящего Положения, такие учреждения вправе сдавать в аренду самостоятельно, если иное не установлено законом.

Раздел IV. РЕАЛИЗАЦИЯ АРЕНДАТОРАМИ ПРАВ, ОСНОВАННЫХ

НА ПРАВЕ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

8. Порядок согласования договоров субаренды нежилых помещений

8.1. Нежилые помещения могут быть переданы арендаторами в субаренду при наличии письменного согласования Управления. Передача арендаторами муниципальных нежилых помещений или их части в субаренду третьим лицам осуществляется по результатам торгов, проведенных с согласия Управления в порядке, установленном действующим законодательством, за исключением предусмотренных законодательством случаев.

8.2. Согласование осуществляется путем визирования договоров субаренды руководителем Управления. Срок действия согласования устанавливается равным сроку действия договора субаренды, представленного на согласование. Неотъемлемой частью договора субаренды является схема расположения передаваемой площади.

Не допускается согласование Управлением договоров субаренды, срок действия которых устанавливается свыше срока действия договора аренды.

Не допускается согласование Управлением договоров субаренды, в которые включены условия об автоматической пролонгации договора субаренды. Изменения условий заключенных договоров субаренды допускается с письменного согласия Управления.

8.3. В случае прекращения договора аренды арендатор обязан обеспечить освобождение помещения субарендаторами.

9. Порядок передачи имущества на условиях перенайма

9.1. Передача арендатором нежилых помещений третьему лицу на условиях перенайма осуществляется по результатам торгов, проведенных в порядке, установленном действующим законодательством. Передача арендатором нежилых помещений третьему лицу на условиях перенайма без проведения торгов допускается в предусмотренных законодательством случаях.

Торги за приобретение прав арендатора на условиях перенайма могут организовываться арендатором только после получения согласия собственника.

9.2. Третье лицо, принимающее помещение, принимает на себя все обязательства арендатора по договору аренды, возникшие до подписания соглашения о перенайме, но не исполненные арендатором.

10. Порядок согласования договоров залога права аренды нежилых помещений

10.1. Передача арендатором права аренды нежилых помещений в залог осуществляется по результатам торгов, проведенных в порядке, установленном действующим законодательством. Передача арендатором права аренды в залог без проведения торгов допускается в предусмотренных законодательством случаях.

Торги на право приобретения в залог права аренды муниципального имущества могут организовываться арендатором только после получения согласия Управления. Договор залога права аренды нежилых помещений между арендатором и третьим лицом согласовывается с Управлением.

10.2. Непосредственная передача помещения, право аренды которого передается в залог, от арендатора третьему лицу не допускается.

10.3. В случае возникновения у залогодержателя оснований для обращения взыскания на заложенное право аренды оно реализуется с публичных торгов.

10.4. Не допускается согласование передачи в залог права аренды по договорам, по которым имеется задолженность по арендной плате.