

Иркутская область
Тулунский район

ДУМА
АЛГАТУЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

РЕШЕНИЕ

« 03 » 10 2019 г.

№ 94

с.Алгатуй

О внесении изменений в Положение о порядке сдачи в аренду и безвозмездное пользование объектов муниципальной собственности Алгатуйского сельского поселения

Руководствуясь статьей 215 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 33, 48 Устава Алгатуйского муниципального образования, Дума Алгатуйского сельского поселения

РЕШИЛА:

1. Внести в Положение о порядке сдачи в аренду и безвозмездное пользование объектов муниципальной собственности Алгатуйского сельского поселения, утвержденного решением Думы Алгатуйского сельского поселения от 27.12.2018 года №72 (далее – Положение) изменения, изложив его в новой редакции, согласно приложению, к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Алгатуйский вестник» и разместить на официальном сайте Алгатуйского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава Алгатуйского
муниципального образования



В.А.Холопкин

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ
ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ АЛГАТУЙСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и определяет порядок предоставления в аренду и безвозмездное пользование движимого и недвижимого имущества, являющегося собственностью Алгатуйского сельского поселения Иркутской области (далее муниципальное имущество).

Положение не регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением в аренду и безвозмездное пользование участков лесного фонда, водных объектов, земельных участков, участков недр и жилых помещений.

1.2. Арендодателями (Ссудодателями) муниципального имущества являются:

1.2.1. Администрация Алгатуйского сельского поселения (далее - Администрация) – в отношении муниципального имущества, составляющего казну Алгатуйского муниципального образования (далее – муниципальная казна).

1.2.2. Муниципальные учреждения, муниципальные предприятия – в отношении муниципального имущества, находящегося в их оперативном управлении или хозяйственном ведении.

1.3. Арендаторами муниципального имущества могут быть физические лица, в том числе зарегистрированные в установленном порядке в качестве индивидуальных предпринимателей, крестьянские (фермерские) хозяйства и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы (далее – Арендаторы).

1.4. Ссудополучателями муниципального имущества могут быть юридические лица, независимо от форм собственности, индивидуальные предприниматели и физические лица.

1.5. Полномочия Арендодателей (Ссудодателей):

1.5.1. Муниципальные унитарные предприятия вправе сдавать в аренду недвижимое муниципальное имущество, закрепленное за ним на праве хозяйственного ведения, праве оперативного управления только с письменного согласия собственника.

1.5.2. Муниципальные унитарные предприятия вправе сдавать в аренду движимое муниципальное имущество, закрепленное за ним на праве хозяйственного ведения, праве оперативного управления самостоятельно, при этом уведомив в письменной форме собственника за пять рабочих дней до заключения договора.

1.5.3. Муниципальное автономное учреждение распоряжается недвижимым муниципальным имуществом и особо ценным движимым муниципальным имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным муниципальным автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, только с письменного согласия собственника. Остальным муниципальным имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, автономное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, при этом уведомив в письменной форме собственника за пять рабочих дней до заключения договора.

1.5.4. Муниципальное бюджетное учреждение распоряжается недвижимым муниципальным имуществом и особо ценным движимым муниципальным имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, только с письменного согласия собственника. Остальным муниципальным имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, бюджетное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, при этом уведомив в письменной форме собственника за пять рабочих дней до заключения договора.

1.5.5. Муниципальное казенное учреждение распоряжается муниципальным имуществом только с письменного согласия собственника.

1.5.6. Арендаторы, являющиеся субъектами малого и среднего предпринимательства, которым в соответствии Федеральным законом от 24.07.2007 г. N 209-ФЗ «О развитии малого, и среднего предпринимательства в Российской Федерации» которым предоставлена преференция в виде предоставления муниципального имущества в аренду без проведения торгов муниципального имущества, не могут передавать права на использование имущества иным хозяйствующим субъектам, в том числе в субаренду без проведения торгов, так как преференция может использоваться исключительно лицом, которому она предоставлена.

1.6. Арендодатель (Ссудодатель) заключает договоры аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества, обеспечивает учет переданного в аренду (безвозмездное пользование) муниципального имущества, а также осуществляет контроль за выполнением Арендаторами (Ссудополучателями) условий действующих договоров и за перечислением арендных платежей.

1.7. Контроль за использованием переданного в аренду (безвозмездное пользование) муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении или хозяйственном ведении муниципальных учреждений или муниципальных предприятий, в соответствии с его целевым назначением, соблюдением установленных правил эксплуатации и иных норм осуществляет муниципальное учреждение или предприятие.

1.8. Контроль за использованием переданного в аренду (безвозмездное пользование) муниципального имущества, входящего в состав муниципальной казны, в соответствии с его целевым назначением и условиями договора, за исключением условий, указанных в пункте 1.9. настоящего Положения, осуществляет Администрация.

1.9. Контроль за использованием и сохранностью переданного в аренду (безвозмездное пользование) муниципального имущества осуществляется Арендодателем (Ссудодателем).

1.10. Балансодержателями объектов выступают муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения, в хозяйственном ведении, оперативном управлении которых находятся объекты.

1.11. В случае, если в аренду (безвозмездное пользование) сдается недвижимое имущество, к договору аренды (безвозмездного пользования) прилагаются соответствующие поэтажные планы технического паспорта, на которых обозначается сдаваемое в аренду (безвозмездное пользование) недвижимое имущество с указанием размера арендуемой площади.

В случае, если в аренду (безвозмездное пользование) сдается движимое имущество, к договору аренды (безвозмездного пользования) прилагаются документы, индивидуально определяющие имущество, перечень передаваемого имущества.

1.12. При передаче в аренду объектов в договор включается условие о страховании объекта счет средств Арендатора. Выгодоприобретателем по договору страхования является собственник имущества.

1.13. Государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества производится в порядке, установленном законодательством. При передаче в аренду

объектов недвижимости в случаях, предусмотренных законодательством в договор включается условие об осуществлении государственной регистрации договора аренды.

2. Порядок предоставления имущества в аренду или безвозмездное пользование

2.1. Объекты муниципального имущества Алгатуйского муниципального образования предоставляются в аренду или безвозмездное пользование по результатам проведения торгов (конкурсов или аукционов) на право заключения таких договоров;

Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды и безвозмездного пользования муниципальным имуществом осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" с учетом вносимых в них изменений.

При проведении торгов на право заключения договоров в отношении муниципального имущества, включенного в перечни муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, предназначенного для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, к участию в данных торгах могут допускаться только субъекты малого и среднего предпринимательства, на которых распространяется Федеральный закон от 24.07.2007 №209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

2.1.1. Решения о проведении торгов на право заключения договоров аренды или договоров безвозмездного пользования принимаются Администрацией и оформляются распоряжением.

2.1.2. Комиссия по проведению аукционов и конкурсов на право заключения договоров аренды или договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом, составляющим муниципальную казну, создается распоряжением Администрации.

Комиссия по проведению аукционов и конкурсов на право заключения договоров аренды или договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом, находящимся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципального унитарного предприятия, оперативном управлении муниципального учреждения, создается распоряжением (приказом) обладателя права хозяйственного ведения или оперативного управления.

2.1.3. Организатором конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды или договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом, составляющим муниципальную казну, является Администрация.

2.1.4. Организатором конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды или договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом, находящимся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципального унитарного предприятия, оперативном управлении муниципального учреждения, является уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления.

2.1.5. Начальная (минимальная) цена договора аренды или договора безвозмездного пользования определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.1.6. Передача муниципального имущества в аренду или безвозмездное пользование осуществляется на основании протокола о результатах торгов и договора аренды или договора безвозмездного пользования.

2.1.7. При передаче в аренду или безвозмездное пользование объектов, составляющих муниципальную казну, заказчиком услуг независимого оценщика по определению начальной (минимальной) цены договора аренды или договора безвозмездного пользования и размера арендной платы является Администрация. Оплата услуг независимого оценщика в этом случае осуществляется за счет средств бюджета Алгатуйского муниципального образования.

2.1.8. При передаче в аренду муниципального имущества, находящегося в в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципального унитарного предприятия, оперативном управлении муниципального учреждения, заказчиком услуг независимого оценщика по определению начальной (минимальной) цены договора аренды является муниципальное унитарное предприятие или муниципальное учреждение. В этом случае оплата услуг независимого оценщика осуществляется за счет средств соответствующей организации.

2.2. Муниципальное имущество может передаваться в аренду, безвозмездное пользование без проведения торгов в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2.2.1. Основанием для заключения договора аренды, договора безвозмездного пользования без проведения торгов, является распоряжение Администрации.

3. Рассмотрение заявлений о предоставлении имущества в аренду или безвозмездное пользование

3.1. Заявитель подает заявление о предоставлении муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, в аренду или безвозмездное пользование, на имя главы Алгатуйского сельского поселения.

3.2. При сдаче в аренду или передаче в безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления муниципального унитарного предприятия, праве оперативного управления муниципального учреждения, заявитель обращается с письменной просьбой о возможности предоставления муниципального имущества в аренду или в безвозмездное пользование к руководителю соответствующего муниципального унитарного предприятия или муниципального учреждения.

3.3. К заявлению прилагаются следующие документы:

а) копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность заявителя, - для физических лиц;

б) документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя, необходимые для осуществления действий от имени заявителя, в случае подачи заявления и документов представителем заявителя.

3.4. Арендодатель (Ссудодатель) не вправе требовать от заявителя представления документов, не предусмотренных пунктом 3.3. настоящего Положения.

3.5. Документы, необходимые для принятия решения в соответствии с нормативными правовыми актами для предоставления муниципальной услуги, которые находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области и иных органов, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, и которые заявитель вправе представить, относятся:

а) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;

б) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданные не ранее чем за три месяца до дня подачи заявления.

Если такие документы не были представлены заявителем, Арендодатель (Ссудодатель) запрашивает их в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Лица, обращающиеся за предоставлением в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества в случаях, указанных в п. 2.2 настоящего Положения, направляют в Администрацию заявление с указанием цели использования муниципального имущества и, для недвижимого имущества - его площади и места расположения.

К заявлению прилагаются документы, указанные в пункте 3.3 настоящего Положения и документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества без проведения торгов.

4. Заключение договора аренды или договора безвозмездного пользования

4.1. Договор аренды или договор безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества заключается в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4.2. В договоре аренды либо договоре безвозмездного пользования должно быть указано:

- сведения о сторонах;
- предмет договора (имущество, подлежащее передаче, его местонахождение, техническое состояние, целевое использование);
- момент заключения договора;
- права и обязанности сторон;
- условия и порядок сдачи (передачи) и приемки имущества;
- порядок пользования арендованным (переданным) имуществом;
- размеры, порядок, условия и сроки внесения платежей (арендной платы и НДС): для договоров аренды;
- ответственность сторон;
- порядок и условия проведения, капитального и текущего ремонтов;
- срок, на который заключается договор, порядок его продления;
- порядок и основания прекращения договора;
- порядок и сроки возврата имущества Арендодателю (Ссудодателю)
- порядок разрешения споров, возникающих в результате исполнения сторонами своих обязанностей по договору;
- адреса и реквизиты сторон;
- иные положения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.3. Сторонами договора аренды являются Арендодатель и Арендатор. Сторонами договора безвозмездного пользования являются Ссудодатель и Ссудополучатель. Права и обязанности, ответственность сторон устанавливаются договором в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

4.4. Срок договора аренды муниципального имущества устанавливается договором аренды, но в случае предусмотренном п. 4.3. ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" срок договора аренды должен составлять не менее пяти лет.

Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более 1 года, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Обязанность обеспечения государственной регистрации договора несет Арендатор, если иное не установлено действующим законодательством.

4.5. Передача муниципального имущества по договору аренды и договору безвозмездного пользования осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается сторонами и является приложением к договору.

4.6. Вступивший в силу договор аренды или договор безвозмездного пользования является основанием для заключения Арендатором либо Ссудополучателем договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг, необходимых для содержания, принятого по договору муниципального имущества.

4.7. Лицо, которому предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, строением или сооружением, может передать права третьим лицам с согласия собственника имущества без проведения торгов, в отношении имущества, являющегося частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем 20 квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые предоставлены в соответствии с настоящим Положением лицу, передающему такое имущество.

5. Порядок сдачи в субаренду муниципального имущества

5.1. Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду. Ответственность перед Арендодателем за сохранность и надлежащее использование муниципального имущества, сдаваемого в субаренду, несет Арендатор.

5.2. Договор субаренды заключается между Арендатором и Субарендатором. Один экземпляр договора субаренды в течение 3 дней с момента его заключения направляется Арендатором Арендодателю.

5.3. Для согласования договора субаренды Арендатор по действующему договору аренды представляет Арендодателю заявление о намерении сдать имущество в субаренду, поэтажные планы технического паспорта, на которых должны быть отмечены площади, сдаваемые в субаренду.

5.4. Арендатор заключает с Субарендатором договор субаренды на срок, не превышающий срока действия основного договора аренды.

5.5. В случае принятия Арендодателем положительного решения о согласовании сдачи муниципального имущества в субаренду, с Арендатором оформляется соглашение к действующему договору аренды о порядке и условиях сдачи объекта (его части) в субаренду (далее - соглашение о субаренде).

5.6. Изменение условий соглашения о субаренде, сроке его действия, без согласования с Арендодателем, не допускается.

5.7. Если договор аренды по основаниям, предусмотренным законодательством, является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним соглашения о субаренде.

6. Арендная плата

6.1. Арендная плата за объекты недвижимости, передаваемые в аренду без проведения торгов, устанавливается в соответствии с методикой расчета арендной платы

а) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;

б) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданные не ранее чем за три месяца до дня подачи заявления.

Если такие документы не были представлены заявителем, Арендодатель (Ссудодатель) запрашивает их в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Лица, обращающиеся за предоставлением в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества в случаях, указанных в п. 2.2 настоящего Положения, направляют в Администрацию заявление с указанием цели использования муниципального имущества и, для недвижимого имущества - его площади и места расположения.

К заявлению прилагаются документы, указанные в пункте 3.3 настоящего Положения и документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества без проведения торгов.

4. Заключение договора аренды или договора безвозмездного пользования

4.1. Договор аренды или договор безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества заключается в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4.2. В договоре аренды либо договоре безвозмездного пользования должно быть указано:

- сведения о сторонах;
- предмет договора (имущество, подлежащее передаче, его местонахождение, техническое состояние, целевое использование);
- момент заключения договора;
- права и обязанности сторон;
- условия и порядок сдачи (передачи) и приемки имущества;
- порядок пользования арендованным (переданным) имуществом;
- размеры, порядок, условия и сроки внесения платежей (арендной платы и НДС): для договоров аренды;
- ответственность сторон;
- порядок и условия проведения, капитального и текущего ремонтов;
- срок, на который заключается договор, порядок его продления;
- порядок и основания прекращения договора;
- порядок и сроки возврата имущества Арендодателю (Ссудодателю)
- порядок разрешения споров, возникающих в результате исполнения сторонами своих обязанностей по договору;
- адреса и реквизиты сторон;
- иные положения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.3. Сторонами договора аренды являются Арендодатель и Арендатор. Сторонами договора безвозмездного пользования являются Ссудодатель и Ссудополучатель. Права и обязанности, ответственность сторон устанавливаются договором в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

4.4. Срок договора аренды муниципального имущества устанавливается договором аренды, но в случае предусмотренном п. 4.3. ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" срок договора аренды должен составлять не менее пяти лет.

за пользование недвижимым муниципальным имуществом, приведенной в приложении N 1 к настоящему Положению.

6.2. Арендная плата за объекты недвижимости, предоставляемые в аренду или безвозмездное пользование по результатам проведения торгов (конкурсов или аукционов) на право заключения таких договоров, определяется по результатам торгов (конкурсов, аукционов) определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке. Начальная (минимальная) цена договора принимается равной рыночной величине годовой арендной платы, отраженной в отчете оценщика.

6.3. Арендная плата за пользование движимым имуществом рассчитывается в соответствии с методикой расчета за пользование движимым муниципальным имуществом, приведенной в приложении №2 к настоящему Положению.

6.4. Арендная плата за муниципальное имущество, находящееся в составе муниципальной казны, арендные платежи за муниципальное имущество, находящееся в оперативном управлении муниципальных учреждений, а также средства, поступившие от аренды, суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны и в оперативном управлении муниципальных учреждений, подлежат зачислению в бюджет Алгатуйского муниципального образования в полном объеме без налога на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость исчисляется и уплачивается Арендатором самостоятельно в порядке, предусмотренном законодательством.

6.5. Получателями арендной платы по договорам аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, являются соответственно эти муниципальные предприятия.

6.6. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы на содержание объекта.

6.6.1 Оплата эксплуатационных расходов и коммунальных услуг производится Арендатором в соответствии с договором о возмещении расходов по содержанию объекта недвижимости. Указанный договор заключается между Арендатором (Ссудополучателем) и Арендодателем (Ссудодателем).

6.6.2. Арендатор самостоятельно может осуществлять эксплуатацию и обслуживание объекта, а также заключать договоры на предоставление коммунальных услуг.

6.7. Арендная плата перечисляется арендатором в порядке и в сроки, указанные в договоре аренды.

6.8. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством и договором аренды.

6.9. Арендатор производит платеж за пользование муниципальным имуществом с момента его передачи по акту приема-передачи исходя из размера арендной платы, установленной условиями договора аренды, оплачивает коммунальные услуги и эксплуатационные расходы согласно условиям, предусмотренным договором о возмещении расходов по содержанию объекта.

7.Изменение, расторжение и прекращение договора аренды и безвозмездного пользования.

7.1. Изменение или расторжение договоров аренды и безвозмездного пользования возможны по соглашению сторон. Вносимые изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются в письменной форме дополнительным соглашением.

7.2. По требованию Арендодателя договор аренды может быть расторгнут досрочно 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 аренды срока платежа не вносит арендную плату;
- не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

7.3. Договоры аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендатора в случаях, когда:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

7.4. Ссудодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования в случаях, когда ссудополучатель:

- использует вещь не в соответствии с договором или назначением вещи;
- не выполняет обязанностей по поддержанию вещи в исправном состоянии или ее содержанию;
- существенно ухудшает состояние вещи;
- без согласия ссудодателя передал вещь третьему лицу.

7.5. Ссудополучатель вправе требовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования:

- при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование вещи невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения договора;
- если вещь в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;
- если при заключении договора ссудодатель не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемую вещь;
- при неисполнении ссудодателем обязанности передать вещь либо ее принадлежности и относящиеся к ней документы.

8. Учет муниципального имущества, переданного в аренду (безвозмездное пользование), контроль за его использованием

8.1. Учет муниципального имущества, переданного в аренду (безвозмездное пользование) производится Администрацией.

8.2. Контроль за использованием и сохранностью переданного в аренду муниципального имущества осуществляет Арендодатель (Ссудодатель).

8.3. Арендодатель (Ссудодатель) проводит проверки целевого использования муниципального имущества, переданного в аренду (безвозмездное пользование), и осуществляет контроль за правильностью и своевременностью начисления и перечисления арендной платы.

8.4. Для выполнения контрольных функций Администрация вправе осуществлять проверки использованных объектов муниципального имущества, переданного в аренду (безвозмездное пользование) и требовать от арендаторов (ссудополучателей) предоставления информации, связанной с исполнением договоров аренды (безвозмездного пользования).

9. Заключительные положения

9.1. Все, что не урегулировано настоящим Положением, регулируется действующим федеральным законодательством Российской Федерации.

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА
арендной платы за пользование недвижимым муниципальным имуществом**

Настоящая методика (далее - Методика) устанавливает порядок определения величины арендной платы за пользование объектами недвижимости.

Для определения величины арендной платы в настоящей Методике используется:

- Сб – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Иркутской области, утвержденная Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, на дату заключения договора;
- поправочные коэффициенты, участвующие в расчете и влияющие на размер ставки арендной платы.

Размер ставки арендной платы за 1 кв.м в год определяется по формуле:

$$Ст = Сб \times Кз \times Км \times Киз \times Кто \times Кт \times Кд \text{ руб. в год,}$$

где:

Ст - ставка арендной платы за 1 кв.м в рублях в год;

Сб - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Иркутской области, утвержденная Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, на дату заключения договора;

Кз - коэффициент расположения объекта аренды по городам, районам Иркутской области (таблица 1);

Км - коэффициент строительного материала объекта аренды (таблица 2);

Киз - коэффициент физического износа здания (таблица 3);

Кто - коэффициент технического обустройства (таблица 5);

Кт - коэффициент типа строения (таблица 6);

Кд - коэффициента доходности от использования объекта аренды (таблица 4).

Если арендатор занимается несколькими видами деятельности, то коэффициент доходности рассчитывается как средневзвешенная величина, пропорционально площадям, занимаемым под тот или иной вид деятельности на арендуемых площадях.

Размер годовой арендной платы за объект недвижимости определяется по формуле:

$$Ап = Ст \times S,$$

где:

Ап - размер годовой арендной платы в рублях без НДС;

Ст - ставка арендной платы за 1 кв.м в рублях в год;

S - арендуемая площадь в кв.м.

Размер месячной арендной платы за объект недвижимости определяется по формуле:

$$Ап \text{ мес} = Ап / 12,$$

где:

Ап мес - месячная арендная плата в рублях;

Ап - годовая арендная плата без НДС в рублях.

Учебные аудитории, классные комнаты, лаборатории, мастерские, актовые и спортивные залы, спортивные сооружения, врачебные кабинеты, столовые, точки общественного питания и другие помещения, находящиеся в оперативном управлении муниципальных учреждений образования, здравоохранения и культуры, могут быть предоставлены в почасовую аренду юридическим и физическим лицам, если помещение в другое время используется Балансодержателем.

Расчет почасовой арендной платы осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Ап час} = \frac{\text{Ап}}{\text{Кд} \times 24} \times \text{Кч} \times 1,5,$$

где:

Ап час - размер почасовой арендной платы в рублях без НДС;

Ап - годовая арендная плата без НДС в рублях;

Кд - количество календарных дней в году;

Кч - количество рабочих часов в день;

24 - количество часов в сутки;

1,5 - коэффициент, используемый при расчете часовой арендной платы.

Размер годовой почасовой арендной платы определяется по формуле:

$$\text{Ап час/год} = \text{Ап час} \times \text{Кд},$$

где:

Ап час/год - размер годовой почасовой арендной платы в рублях без НДС;

Ап час - размер почасовой арендной платы в рублях без НДС;

Кд - количество календарных дней в году.

Размер месячной почасовой арендной платы за объект недвижимости определяется по формуле:

$$\text{Ап час/мес} = \frac{\text{Ап час/год}}{12},$$

где:

Ап час/мес - размер месячной почасовой арендной платы в рублях без НДС;

Ап час/год - годовая почасовая арендная плата без НДС в рублях.

Если арендатор использует помещение пять и более часов в сутки, арендная плата рассчитывается по общей методике расчета арендной платы за пользование объектами недвижимости.

Оплата арендной платы производится Арендатором ежеквартально.

Таблица 1

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ
ОБЪЕКТА АРЕНДЫ ПО ТУЛУНСКОМУ РАЙОНУ (КЗ)

Оценочная зона	Месторасположение	Кз
24	Тулунский район	0,15

Таблица 2

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА СТРОИТЕЛЬНОГО МАТЕРИАЛА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ (КМ)

Тип материала	Кирпичные, кирпично-деревянные и ж/б здания	Здания деревянные, из бутового камня, металлические сооружения и прочие
Км	1,00	0,72

Таблица 3

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ (КИЗ)

Киз	Процент износа по данным БТИ
1,0	При износе здания до 20% включительно
0,9	При износе здания от 21% до 40% включительно
0,8	При износе здания от 41% до 70% включительно
0,7	При износе здания свыше 71%

Таблица 4

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА ДОХОДНОСТИ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ(КД)

N п/п	Целевое использование объекта	Кд
1.	Учреждения, органы исполнительной власти, финансируемые только из бюджетов федерального или муниципального уровней	0,1 <*>
2.	Бытовое обслуживание, жилищно-коммунальное хозяйство, гостиницы, диспетчерские общественного транспорта, общественное питание (без реализации алкогольных напитков), бары и кафе в театрах (с ограниченным доступом посетителей), образовательное, культурное, медицинское, спортивное, производство лекарственных средств, организация досуга, в т.ч. проведение дискотек и т.п.	0,1
3.	Общественные и религиозные организации для размещения организации - за площадь до 50 кв.м	0,1 <*>
4.	Ремонт и сервисное обслуживание автотранспорта, ремонт машин и оборудования. Производство промышленной продукции, потребительских товаров. Редакции телевидения, радиовещания, журналов, газет, издательская деятельность. Распространение продукции средств массовой информации, книжной продукции, связанной с образованием, наукой, культурой. Реализация лекарственных средств, произведений искусства	0,2

	местных производителей и творческих работников	
5.	Кафе и бары, за исключением указанных в гр. 2, рестораны, бильярдные, гаражи	0,25
6.	Торговля, посредническая деятельность, склады	0,35
7.	Банки, прочие финансово-кредитные организации, страховые компании, нотариусы	0,3
8.	Игорный бизнес	0,8
9.	Прочее использование	0,3

 <*> При использовании объекта в иных целях применяется коэффициент доходности от использования объекта аренды Кд соответствующего целевого использования объекта.

Таблица 5

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА ТЕХНИЧЕСКОГО ОБУСТРОЙСТВА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ (КТО)

		Кто
1.	Подвал, чердак, мансарда	0,5
2.	Полуподвал, цокольный этаж	0,7
3.	Прочие с учетом технического обустройства:	
3.1.	Благоустроенные помещения: наличие центрального отопления, водопровода, горячего водоснабжения, канализации	1,0
3.2.	Отсутствие одного из элементов благоустройства, предусмотренных пунктом 3.1 настоящей таблицы (круглогодично)	0,8
3.3.	Наличие только центрального отопления	0,6
3.4.	Неблагоустроенное помещение (отсутствие всех элементов благоустройства, предусмотренных пунктом 3.1 настоящей таблицы)	0,5

Таблица 6

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА ТИПА СТРОЕНИЯ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ (КТ)

Тип строения	КТ
Производственное (при использовании под производство промышленной продукции, потребительских товаров, продуктов питания или склад)	0,7
Складское (при использовании под производство промышленной продукции, потребительских товаров, продуктов питания или склад)	0,6
Прочие	1,0

Приложение №2
к Положению
о порядке сдачи в аренду
и безвозмездное пользование
объектов муниципальной собственности
Алгатуйского сельского поселения

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА
арендной платы за пользование движимым имуществом**

Арендная плата за аренду движимого имущества рассчитывается в размере процентов от первоначальной балансовой стоимости с учетом всех переоценок, установленных Правительством Российской Федерации, в зависимости от процентов износа сооружений и оборудования, по нижеприведенной таблице:

Процент износа	Процент от первоначальной балансовой стоимости с учетом всех переоценок, установленных Правительством РФ
0 - 20	10
21 - 40	8
41 - 60	6
61 - 80	4
81 и более	2

Оплата арендной платы производится арендатором ежеквартально.