

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
ТУЛУНСКИЙ РАЙОН
ДУМА АЛГАТУЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

РЕШЕНИЕ

«24» 12 2024 года

№ 146

с. Алгатуй

***Об утверждении Порядка предоставления
муниципального имущества Алгатуйского
сельского поселения в аренду и безвозмездное
пользование***

В целях повышения эффективности использования муниципального имущества Алгатуйского сельского поселения, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», руководствуясь статьей 33, 48, 55 Устава Алгатуйского муниципального образования, Дума Алгатуйского муниципального образования

РЕШИЛА:

1. Утвердить Порядок предоставления муниципального имущества Алгатуйского сельского поселения в аренду и безвозмездное пользование согласно приложению.
2. Признать утратившим силу постановление Администрации Алгатуйского сельского поселения от 12.07.2017 года 36-п «Об утверждении Положения «О Порядке сдачи в аренду и безвозмездное пользование объектов муниципальной собственности Алгатуйского сельского поселения».
3. Опубликовать настоящее решение в газете «Алгатуйский вестник» и разместить на официальном сайте Администрации Алгатуйского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Алгатуйского
сельского поселения



И.В. Белизова

**Порядок
предоставления муниципального имущества Алгатуйского сельского поселения в
аренду и безвозмездное пользование**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок предоставления муниципального имущества Алгатуйского сельского поселения по договорам аренды и безвозмездного пользования (далее – Порядок) разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ), Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон об оценочной деятельности), Федеральным законом от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 года № 147/23 «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» (далее – Приказ ФАС № 147/23), Уставом Алгатуйского муниципального образования.

1.2. Порядок регулирует отношения, возникающие в связи с передачей имущества, находящегося в собственности Алгатуйского сельского поселения (далее – муниципальное имущество), по договорам аренды и безвозмездного пользования, определяет порядок и условия предоставления в аренду и безвозмездное пользование, сдачи в субаренду муниципального имущества, включая инженерные сооружения, а также порядок расчета и внесения арендной платы, порядок финансирования расходов, связанных с передачей прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества.

1.3. Порядок не распространяется на муниципальное имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством о недрах.

Порядок также не распространяется на правоотношения, связанные:

- с предоставлением земельных участков, распоряжение которыми осуществляется органами местного самоуправления;
- с распоряжением муниципальным жилищным фондом муниципального образования;
- с предоставлением имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», оказываемой в рамках муниципальных программ развития субъектов малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании.

1.4. В настоящем Порядке, в договорах аренды и безвозмездного пользования используются термины, предусмотренные гражданским законодательством РФ. Также, для

правового применения настоящего Порядка используются следующие термины:

Особо ценное движимое имущество – муниципальное имущество, переданное на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), балансовая стоимость на дату заключения договора аренды (безвозмездного пользования) которого превышает 100000 рублей или иное движимое имущество, без которого осуществление муниципальным предприятием (учреждением) предусмотренных его уставом основных видов деятельности будет существенно затруднено;

Инженерные сооружения:

- объекты электроснабжения (линии электропередачи, трансформаторные подстанции и иные объекты, включая предназначенное для обеспечения электрической связи и осуществления передачи электрической энергии оборудование);

- объекты водоснабжения и водоотведения (передаточные устройства, в том числе сети и трубопроводы различного назначения; производственные здания и сооружения, в том числе водопроводно-насосные станции, канализационно-насосные станции; и иные объекты, включая предназначенное для обеспечения водоснабжения и водоотведения оборудование);

- объекты теплоснабжения (передаточные устройства, в том числе тепловые сети теплоцентрали; производственные здания и сооружения, в том числе тепловые насосные станции, котельные; и иные объекты, включая предназначенное для обеспечения теплоснабжения оборудование);

- иные инженерные объекты и искусственные сооружения (дороги, мосты, путепроводы, транспортные и пешеходные тоннели, пешеходные мосты, лестницы, берегоукрепления, опорные стенки, кабельные линии связи, а также аналогичные объекты со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений и оборудованием).

2. Муниципальное имущество, передаваемое по договорам аренды (безвозмездного пользования)

2.1. По договору аренды (безвозмездного пользования) может быть передано муниципальное имущество:

2.1.1. Закрепленное на праве хозяйственного ведения, оперативного управления за муниципальными предприятиями Алгатуйского сельского поселения (далее – муниципальное предприятие).

2.1.2. Закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями Алгатуйского сельского поселения (далее – муниципальное учреждение).

2.1.3. Составляющее муниципальную казну Алгатуйского сельского поселения (далее – муниципальная казна).

3. Арендодатели (ссудодатели) муниципального имущества

3.1. Арендодателями (ссудодателями) муниципального имущества являются:

3.1.1. Администрация Алгатуйского сельского поселения (далее - Администрация) в отношении имущества, составляющего муниципальную казну, а также закрепленного за муниципальными предприятиями, казенными и бюджетными учреждениями в случаях, установленных федеральным законодательством и законодательством Иркутской области.

3.1.2. Муниципальные казенные и бюджетные учреждения в отношении муниципального движимого и недвижимого имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

3.1.3. Муниципальные предприятия в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения.

3.2. Передача муниципального недвижимого или особо ценного движимого имущества, указанного в пункте 1.4 настоящего Порядка в аренду (безвозмездное

пользование) муниципальными предприятиями и учреждениями осуществляется с предварительного согласия в письменной форме Администрации.

4. Арендаторы (ссудополучатели) муниципального имущества

4.1. Арендаторами муниципального имущества могут выступать физические лица, в том числе, зарегистрированные в установленном законом порядке в качестве индивидуального предпринимателя, а также физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», юридические лица независимо от их организационно-правовой формы.

4.2. Ссудополучателями муниципального имущества могут выступать лица, указанные в пункте 4.1 настоящего Порядка, выполняющие социально – значимые для муниципального образования функции, перечень которых утверждается Администрацией.

5. Порядок передачи муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование

5.1. Передача муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, за исключением случаев, установленных законодательством РФ.

Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования на муниципальное имущество осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

Организаторами конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования на муниципальное имущество выступают:

а) Администрация в отношении муниципального имущества, закрепленного в муниципальной казне муниципального образования;

б) муниципальные предприятия в отношении муниципального имущества закрепленного за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, а также муниципальные автономные, бюджетные и казенные учреждения в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления;

в) специализированная организация на договорной основе.

5.2. Основным документом, регламентирующим аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества, является договор аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества, заключаемый в соответствии с требованиями федерального законодательства и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Алгатуйского сельского поселения.

5.3. Договор аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества оформляется организатором конкурса или аукциона с учетом примерного договора, утвержденного распоряжением Администрации, а также с учетом требований федерального законодательства. Проект договора аренды, безвозмездного пользования входит в состав конкурсной документации, документации об аукционе.

5.4. Без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды (безвозмездного пользования) муниципальное имущество предоставляется в аренду (безвозмездное пользование) в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ и настоящим Порядком.

5.5. Предоставление муниципальной преференции осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ.

Для субъектов малого бизнеса и среднего предпринимательства предоставление муниципальной преференции осуществляется в соответствии с главой 5 Федерального закона № 135-ФЗ и Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии

малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ).

5.6. Для заключения договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества без проведения торгов лицо, заинтересованное в заключении договора (далее – заявитель), направляет арендодателю (ссудодателю) заявление с предложением о передаче ему в аренду (безвозмездное пользование) муниципального имущества, содержащее следующие сведения:

- наименование заявителя (наименование юридического лица; Ф.И.О. физического лица);

- адрес лица, подавшего заявление (юридический, фактический, почтовый);

- контактный номер телефона;

- наименование, характеристики муниципального имущества;

- срок договора аренды (безвозмездного пользования).

5.7. К заявлению должен прилагаться следующий пакет документов:

- для физических лиц - копия паспорта;

- для юридических лиц - копия устава (для юридического лица, действующего на основании устава, утвержденного его учредителем (участником)), либо информация за подписью руководителя юридического лица о том, что оно действует на основании типового устава, утвержденного уполномоченным государственным органом; копия учредительного договора (для хозяйственных товариществ);

- документы, подтверждающие наличие у заявителя права на заключение договора аренды (безвозмездного пользования) без проведения торгов.

5.8. В случае необходимости предварительного согласования предоставления муниципальной преференции с Управлением Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области (далее – антимонопольный орган) в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ к заявлению должны прилагаться документы, предусмотренные статьей 20 Федерального закона № 135-ФЗ.

5.9. Срок рассмотрения заявления составляет тридцать календарных дней со дня регистрации такого заявления. В течение этого срока арендодатель (ссудодатель) заключает с заявителем договор аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества либо отказывается в заключении договора.

В случае необходимости получения предварительного согласования предоставления муниципальной преференции с антимонопольным органом срок рассмотрения заявления может быть продлен на период рассмотрения заявления о даче согласия на предоставление такой преференции антимонопольным органом. В таком случае арендодателем (ссудодателем) в 5-дневный срок с момента поступления заявления, предусмотренного пунктом 5.6 настоящего Порядка, в антимонопольный орган направляется заявление о даче согласия на предоставление такой преференции.

В случае неполучения ответа антимонопольного органа на момент окончания срока согласования муниципальной преференции срок рассмотрения заявления может быть продлен, если иное не установлено действующим законодательством РФ.

5.10. Арендодатель (ссудодатель) направляет заявителю в срок, установленный пунктом 5.9 настоящего Порядка, письменный отказ на передачу муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) без проведения конкурса или аукциона в следующих случаях:

- несоблюдения требований, установленных частью 1 статьи 17.1. Федерального закона № 135-ФЗ;

- представления неполного пакета документов в соответствии с настоящим Порядком;

- муниципальное имущество передано в аренду (безвозмездное пользование);

- антимонопольный орган отказал в предоставлении муниципальной преференции.

5.11. Предоставление в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, составляющего муниципальную казну, без проведения торгов является муниципальной услугой и оказывается в соответствии с утвержденным администрацией муниципального образования регламентом по предоставлению муниципальной услуги.

5.12. Порядок заключения договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества путем проведения торгов определяется в соответствии с Приказом ФАС № 147/23.

Перечень документов, предоставляемых заинтересованным лицом для участия в торгах, указывается в аукционной или конкурсной документации, размещаемой на официальном сайте Российской Федерации в информационно - телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт торгов).

Информация о проведении торгов также размещается на официальном сайте Администрации и публикуется в газете «Алгатуйский вестник».

5.13. Заключение договоров аренды на новый срок без проведения торгов осуществляется в соответствии с ч. 9 - 11 ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ.

5.14. В случаях, установленных законодательством РФ, договор аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества подлежит государственной регистрации.

5.15. Фактическая передача муниципального имущества с его принадлежностями и технической документацией на муниципальное имущество (при ее наличии) осуществляется после заключения договора аренды безвозмездного пользования с участием всех сторон по договору с оформлением соответствующего передаточного акта.

5.16. Переход права собственности, иного вещного права (права хозяйственного ведения, права оперативного управления) на муниципальное имущество не является основанием для изменения, расторжения договора аренды (безвозмездного пользования).

5.17. Арендатор (ссудополучатель) обязан на условиях и в порядке, установленном законодательством РФ, страховать риск своей гражданской ответственности, которая может наступить вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц при использовании муниципального имущества. Арендатор (ссудополучатель) муниципального имущества, риск ответственности которого не застрахован в порядке, установленном законодательством РФ, возмещает вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потерпевших за счет собственных средств в порядке, установленном законодательством РФ.

В случае причинения вреда муниципальному имуществу со стороны третьих лиц, Арендатор (ссудополучатель) осуществляет в установленном законодательством РФ порядке действия по взысканию ущерба с виновных лиц, получает страховые выплаты (компенсации) и обеспечивает за счет полученных средств восстановление и ремонт муниципального имущества.

6. Порядок передачи в аренду (безвозмездное пользование) муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями, учреждениями

6.1. Предоставление в аренду (безвозмездное пользование) муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями (учреждениями) осуществляется путем проведения торгов на право заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5.12 Порядка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5.4 Порядка.

6.2. Для получения согласия на передачу в аренду (безвозмездное пользование) муниципального имущества, указанного в пункте 3.2 настоящего Порядка, муниципальное

предприятие (учреждение) представляет в Администрацию следующие документы:

6.2.1. Заявление, подписанное руководителем муниципального предприятия (учреждения), с указанием имущества, предполагаемого к сдаче в аренду (безвозмездное пользование), обоснования необходимости передачи его в аренду, срока аренды, размера арендной платы, сведений об арендаторе.

6.2.2. Копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на муниципальное недвижимое имущество, предполагаемое к сдаче в аренду (безвозмездное пользование).

6.2.3. Проект договора аренды (безвозмездного пользования), соответствующий примерной форме договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального недвижимого имущества, составляющего муниципальную казну, заверенный подписью уполномоченного лица и печатью муниципального предприятия.

6.2.4. Отчет о рыночной стоимости (или справка) арендной платы за имущество, предполагаемое к сдаче в аренду, составленный независимым оценщиком.

6.2.5. Информацию органов технической инвентаризации об объектах аренды (технический паспорт или поэтажный план с экспликацией), а также кадастровый паспорт (в случае заключения договора аренды на один год и свыше) на предполагаемое к сдаче в аренду (безвозмездного пользование) муниципальное недвижимое имущество.

6.2.6. Уведомление руководителя (заместителя руководителя) предприятия (учреждения) о наличии (отсутствии) заинтересованности при совершении сделки по форме, утвержденной Администрацией.

6.2.7. Иные документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды (безвозмездного пользования) без проведения торгов, в случае, если передача имущества в аренду предполагается без проведения торгов.

6.3. Администрация в течение одного месяца со дня получения заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии или отказе на заключение договора аренды (безвозмездного пользования).

6.4. Администрация принимает решение об отказе муниципальному предприятию в заключение договора аренды (безвозмездного пользования) в следующих случаях:

6.4.1. Неполная или недостоверная информация в представленных документах, указанных в пункте 6.2. настоящего Порядка.

6.4.2. Нарушение муниципальным предприятием (учреждением) требований законодательства РФ, регламентирующего процедуру передачи в аренду (безвозмездное пользование) муниципального имущества.

6.4.3. Несоответствие условий проекта договора аренды (безвозмездного пользования) примерной форме договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, а также требованиям настоящего Порядка.

6.4.4. Неэффективное использование муниципальным предприятием (учреждением) муниципального имущества, закрепленного в его хозяйственное ведение (оперативное управление), в том числе недобросовестное исполнение муниципальным предприятием (учреждением) функций арендодателя (ссудодателя) по действующим договорам аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества, закрепленного в его хозяйственное ведение (оперативное управление).

6.4.5. Невозможность в результате аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями (учреждениями), осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены их уставами, или ограничение такой возможности.

6.4.6. Возможность передачи имущества в безвозмездное пользование не предусмотрена учредительными документами предприятия (учреждения).

6.5. Порядок и условия заключения без проведения торгов договоров аренды в отношении муниципального имущества муниципальных образовательных организаций, являющихся бюджетными учреждениями, автономными учреждениями, бюджетных и автономных научных учреждений, заключаемых учреждениями с созданными ими хозяйственными обществами, деятельность которых заключается в практическом применении (внедрении) результатов интеллектуальной деятельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау)), право использования которых внесено в качестве вклада в их уставные капиталы определяется Постановлением Правительства РФ от 12 августа 2011 года № 677 «Об утверждении Правил заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества государственных или муниципальных образовательных организаций, являющихся бюджетными учреждениями, автономными учреждениями, бюджетных и автономных научных учреждений».

6.6. Размер арендной платы за муниципальное имущество, переданного в аренду из хозяйственного ведения (оперативного управления) муниципальных предприятий (учреждений), определяется в порядке, установленном разделом 9 настоящего Порядка.

6.7. После заключения договора аренды муниципальное предприятие (учреждение) в течение тридцати календарных дней направляет один экземпляр договора в Администрацию. Все изменения и дополнения к договорам аренды, заключенным муниципальным предприятием (учреждением) с согласия Администрации, совершаются также только с письменного согласия Администрации.

7. Условия аренды муниципального имущества

7.1. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды.

Форма типового договора аренды утверждается Администрацией и является обязательной, в том числе при сдаче в аренду муниципального имущества муниципальными предприятиями и автономными учреждениями.

7.2. Договором аренды муниципального имущества определяются следующие условия:

7.2.1. Наименование арендодателя и арендатора, их почтовые адреса, банковские и иные реквизиты;

7.2.2. Данные об объектах аренды, позволяющие его однозначно идентифицировать:

1) Адрес (местонахождение) муниципального имущества аренды;

2) Вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;

3) Характеристики объектов аренды в соответствии с данными ЕГРН;

7.2.3. Срок договора аренды;

7.2.4. Размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;

7.2.5. Порядок и условия пересмотра арендной платы;

7.2.6. Порядок передачи муниципального имущества арендатору и порядок его возврата;

7.2.7. Условия использования арендуемого имущества;

7.2.8. Права и обязанности сторон;

7.2.9. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;

7.2.10. Условия и порядок расторжения договора аренды;

7.2.11. Иные условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида.

7.3. Срок по договору аренды муниципальной собственности определяется условиями договора аренды.

7.4. Ответственность за исполнение обязательств по правильному исчислению арендной платы возлагается на Арендатора.

7.5. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором неустойки в следующих случаях:

- 1) За нарушение срока внесения арендной платы - в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки;
- 2) За неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора - в размере 1 процент от суммы арендной платы за месяц.

7.6. Срок действия договора определяется организатором торгов (конкурса, аукциона) самостоятельно, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор на определенных условиях предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством сторон.

Срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, включенного в соответствии с Федеральным законом № 209-ФЗ, в перечни муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), должен составлять не менее 5 лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

7.7. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав. Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится арендатором.

7.8. Арендаторы, получившие в аренду муниципальное имущество, несут обязательства по оплате коммунальных услуг, содержанию переданного им имущества, обязаны использовать муниципальное имущество для осуществления деятельности, указанной в договоре, и поддерживать его в исправном состоянии, проводить текущий и капитальный ремонт за счет собственных средств.

7.9. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

7.10. Имущество, переданное в безвозмездное пользование, передаче третьим лицам в аренду не подлежит.

8. Предоставление в субаренду муниципального недвижимого имущества

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

8.2. Недвижимое имущество, переданное по договорам аренды, может быть передано арендатором в субаренду, при отсутствии у Арендатора задолженности по уплате арендной платы. Арендная плата при этом не изменяется.

Ограничений по площади муниципального имущества, передаваемого в субаренду, не установлено.

8.3. Договор субаренды нежилых помещений заключается между арендатором и субарендатором.

Ответственность по заключению договора субаренды нежилых помещений возлагается на арендатора. После заключения договора субаренды арендатор один экземпляр

договора в течение тридцати календарных дней направляет Арендодателю.

При нарушении Арендатором правил о порядке сдачи муниципального имущества в субаренду, договор аренды подлежит досрочному расторжению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.4. Срок субаренды недвижимого имущества не должен превышать срок аренды, установленный в договоре аренды.

8.5. Если договор аренды по основаниям, предусмотренным законодательством, является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды.

9. Арендная плата

9.1. За пользование объектами муниципального имущества, предоставляемыми по договорам аренды, Арендатор уплачивает арендную плату.

9.2. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости муниципального имущества, проводимой в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности.

Размер арендной платы за муниципальное имущество, предоставляемое по договорам аренды по результатам торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

По согласию сторон допускается установление арендной платы выше расчетной (в случае предоставления имущества в аренду без проведения торгов).

9.3. Арендная плата подлежит перечислению в местный бюджет в размере 100 % (исключение: арендная плата за пользование муниципальным имуществом, закрепленным на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, которая перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя - муниципального предприятия).

Арендная плата подлежит налогообложению в соответствии с законодательством РФ.

9.4. В случае, когда по договору аренды сдается нежилое помещение (его часть), расчет арендной платы за пользование нежилым фондом производится исходя из фактически занимаемой Арендатором полезной площади помещений на основании технического плана либо акта обследования, либо кадастрового плана, либо технического паспорта, либо иных документов, которые содержат описание муниципального имущества и выданных в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

В случае сдачи в аренду отдельно стоящего здания, сооружения или изолированного помещения, места общего пользования, которое используется только Арендатором, расчет арендной платы производится исходя из общей площади муниципального имущества (полезная площадь помещений и площадь общего пользования).

9.5. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы на содержание муниципального имущества.

Оплата эксплуатационных расходов и коммунальных услуг производится Арендатором в соответствии с соглашением, заключенным с Арендодателем (Ссудополучателем или иными организациями), осуществляющим содержание и эксплуатацию муниципального имущества.

9.6. В случае сдачи в аренду отдельного стоящего недвижимого имущества, Арендатор самостоятельно вправе осуществлять эксплуатацию и обслуживание муниципального имущества, а также самостоятельно заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с поставщиками услуг.

9.7. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с условиями, предусмотренными в договоре, на основании результатов оценки рыночной стоимости арендной платы, произведенной независимым

оценщиком, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора не менее чем за один месяц от даты изменения. Сроки оплаты устанавливаются в договоре аренды.

9.8. За пользование земельным участком, находящимся под арендуемым муниципальным недвижимым имуществом (прилегающим к нему) и необходимым для его использования Арендатор вносит плату за использование земли по отдельному договору, заключенному в соответствии с земельным законодательством.

10. Капитальный ремонт (реконструкция) муниципального имущества муниципальной собственности, переданных по договорам аренды или безвозмездного пользования и возмещение затрат на его проведение

10.1. Капитальный ремонт переданных по договорам аренды или безвозмездного пользования муниципального имущества муниципальной собственности может производиться Арендодателем (ссудодателем) или Арендатором (ссудополучателем) за счет собственных средств, с письменного согласия Арендодателя (ссудодателя) на проведение работ с возмещением затрат на его проведение за счет Арендодателя (ссудодателя) или отнесением их в зачет арендной платы.

Согласование Арендатору (ссудополучателю) проведения капитального ремонта (реконструкции) муниципального имущества за счет собственных средств допускается при условии включения в договор аренды или договор безвозмездного пользования их обязательств по безвозмездной передаче произведенных неотделимых и делимых улучшений в муниципальную собственность.

Сроки, объемы, сметная стоимость капитального ремонта (реконструкции) муниципального имущества недвижимости, переданного по договору аренды или безвозмездного пользования, подлежат обязательному согласованию с Администрацией и оформляются дополнительным соглашением к договору аренды (безвозмездного пользования) или предусматриваются условиями заключаемого договора аренды (безвозмездного пользования).

10.2. Арендатору (ссудополучателю) могут быть полностью или частично возмещены затраты на произведенные работы по капитальному ремонту арендованного имущества.

10.3. Сумма расходов, подлежащих финансированию по целевому возмещению затрат арендаторов (ссудополучателей) на капитальный ремонт муниципального имущества муниципальной собственности, предусматривается при формировании местного бюджета на очередной финансовый год.

10.4. При возмещении затрат на капитальный ремонт учитываются следующие виды работ:

- 1). Ремонт кровли;
- 2). Ремонт и замена инженерного оборудования (систем водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, вентиляции, канализации) и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт;
- 3). Усиление, полная или частичная замена несущих конструкций зданий, помещений;
- 4). При ремонте движимого имущества (замена двигателя, кузова и проведение иных работ, отнесенных к капитальному ремонту автотранспорта, спецтехники или оборудования).

10.5. Не подлежат возмещению затраты на отделочные работы, непредвиденные расходы, иные накладные расходы, а также затраты, связанные со специфическими потребностями арендатора (ссудополучателя).

10.6. Для обоснования необходимости капитального ремонта (реконструкции) создаваемой комиссией (далее – комиссия) с участием представителя Администрации и

Арендатора (ссудополучателя) оформляются дефектная ведомость и акт технического состояния, на основании которых комиссией принимается решение о необходимости капитального ремонта. В участии в работе комиссии Администрацией может быть привлечен представитель независимой экспертной организации.

Выбор подрядной организации на проведение капитального ремонта производится в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

10.7. На основании решения комиссии, согласованной в установленном порядке проектно-сметной документации, Администрация принимает решение:

1) О проведении капитального ремонта силами и за счет Арендодателя (ссудодателя) или разрешении Арендатору (ссудополучателю) на проведение работ на муниципальное имущество за счет собственных средств;

2) Об источнике финансирования в соответствии с пунктом 10.1 Порядка;

3) Об объеме проведения работ;

4) О сроках капитального ремонта (реконструкции);

5) Об обязанности арендатора осуществлять текущие арендные платежи во время проведения ремонтных работ на муниципальное имущество (или определения периода, в течение которого арендная плата не начисляется, если использование муниципального имущества Арендатором в течение данного срока по целевому назначению невозможно ввиду аварийного состояния муниципального имущества).

10.8. В случае проведения капитального ремонта за счет Арендатора (ссудополучателя) объем и стоимость работ не могут быть увеличены арендатором без согласования с Арендодателем (ссудодателем). В противном случае арендатор (ссудополучатель) теряет право на компенсацию стоимости дополнительно выполненных работ.

10.9. Арендатор (ссудополучатель) в течение тридцати календарных дней с момента завершения работ предоставляет Арендодателю (ссудодателю) следующую исполнительную документацию:

1) Договор подряда и акт приемки выполненных работ от подрядной организации;

2) Копию лицензии подрядчика на осуществление строительной или иной деятельности;

3) Платежные документы, подтверждающие расходы на приобретение строительных и отделочных материалов, проведение расчетов с подрядчиками, другие затраты согласно локальной смете.

Арендодатель (ссудодатель) имеет право запросить дополнительные документы, подтверждающие затраты на проведение капитального ремонта.

При несвоевременном представлении арендатором (ссудополучателем) исполнительной документации претензии по возмещению затрат по проведению капитального ремонта и неотделимых улучшений не принимаются.

10.10. При предоставлении арендатором (ссудополучателем) в установленные сроки исполнительной документации Арендодатель (ссудодатель):

1) Проверяет выполнение капитального ремонта и составляет акт приемки выполненных работ;

2) Оформляет протокол о возмещении затрат, в котором должны быть указаны сумма и сроки возмещения затрат (приложение № 1 к Порядку).

11. Контроль за использованием арендованного (переданного в безвозмездное пользование) муниципального имущества и его учет

11.1. Арендодатель (ссудодатель) вправе проверять муниципальное имущество и

выполнение Арендатором (ссудополучателем) обязательств по договору аренды (безвозмездного пользования).

Арендатор (ссудополучатель) обязан обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя (ссудодателя), для проведения проверок состояния и использования муниципального имущества.

11.2. Арендодатель (ссудодатель) принимает к нарушающему договор Арендатору (ссудополучателю) меры, предусмотренные действующим законодательством и договором аренды (безвозмездного пользования).

11.3. За несвоевременную оплату аренды муниципального имущества Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пеню. Начисление пени за просрочку платежей за пользование муниципальным имуществом производится в размере, установленном договором аренды с учетом положений настоящего Порядка.

11.4. Начисление пени не производится:

1) Арендаторам, находящимся на полном бюджетном финансировании, при наличии подтвержденной задолженности из бюджета соответствующего уровня на содержание арендатора по соответствующим кодам экономической классификации статей расходов;

2) Арендаторам, осуществляющим льготное обслуживание населения муниципального образования лекарственными препаратами при наличии бюджетной дебиторской задолженности в размере, превышающей задолженность арендатора или предоставляющим иные льготные услуги населению и муниципальным учреждениям в районе;

3) Арендаторам муниципального имущества, осуществляющим капитальный ремонт муниципального имущества с целевым возмещением затрат по его проведению, на сумму задолженности, в размере которой проводятся целевые расчеты;

4) Арендаторам в случае потери платежа, т.е. когда платеж не поступил на бюджетный счет местного бюджета не по вине арендатора (до момента нахождения платежа);

5) В иных случаях, установленных законодательством РФ.

11.5. Договор аренды (безвозмездного пользования) может быть расторгнут досрочно:

11.5.1. По требованию арендодателя (ссудодателя) договор аренды (безвозмездного пользования) может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор (ссудополучатель):

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 вносит арендную плату (для арендаторов);

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды (безвозмездного пользования) 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 (ссудополучателя).

11.5.2. По требованию арендатора (ссудодателя) договор аренды (безвозмездного пользования) может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) арендодатель (ссудодатель) не предоставляет имущество в пользование арендатору (ссудополучателю) либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) переданное арендатору (ссудополучателю) имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем (ссудополучателем) при заключении договора, не были заранее известны арендатору (ссудополучателю) и не должны были быть обнаружены арендатором (ссудополучателем) во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) арендодатель (ссудодатель) не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор (ссудодатель) не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

11.5.3. Доказательствами указанных в пунктах 11.5.1 - 11.5.2 Порядка нарушений могут быть акты проверок, составленные представителями Арендодателя (ссудодателя) с участием представителей Арендатора (ссудополучателя) или любые другие доказательства, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации или договором аренды (безвозмездного пользования).

11.6. В соответствии с настоящим Порядком Администрация как Арендодатель (ссудодатель) для выполнения контрольных функций вправе осуществлять проверки использования муниципального имущества и требовать от арендаторов (ссудополучателей) предоставления всей необходимой информации.

11.7. Общий контроль за поступлением арендной платы в бюджет муниципального образования в разрезе бюджетной классификации осуществляет Глава сельского поселения.

12. Заключительные положения

12.1. В случаях, не урегулированных настоящим Порядком, применяются нормы гражданского законодательства, действующие на момент заключения договора аренды (безвозмездного пользования).

Приложение № 1
к Порядку предоставления муниципальной собственности
Алгатуйского сельского поселения в аренду и безвозмездное пользование

ПРОТОКОЛ
о возмещении затрат арендатору по проведению капитального ремонта
муниципального имущества муниципальной собственности

Иркутская область,
Тулунский района, _____

« ____ » _____ 20__ года

1. Комиссия Администрации Алгатуйского сельского поселения в составе (в соответствии с актом главы муниципального образования): 1) _____, 2) _____, 3) _____, рассмотрела представленную исполнительную документацию о затратах арендатора _____ по проведению работ капитального ремонта на муниципальное имущество аренды _____ (наименование муниципального имущества) муниципальной собственности Алгатуйского сельского поселения, расположенном по адресу: _____, передан по договору аренды муниципального имущества от _____ № _____ в сумме _____ (прописью) _____.

2. Межведомственная комиссия решила: затраты арендатора _____ (ФИО или наименование организации) по проведению ремонтно-строительных работ на муниципальное имущество аренды _____, по адресу: _____ (договор аренды № _____ от _____) составили сумму _____ (_____ (прописью)) и подлежат возмещению из местного бюджета.

Подписи членов комиссии:

