

**ПРОКОПЬЕВСКАЯ СЕЛЬСКАЯ ДУМА
БЕЛОХОЛУНИЦКОГО РАЙОНА
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
второго созыва**

РЕШЕНИЕ

от 05.11.2008 № 40
с.Прокопье

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПРОКОПЬЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования Прокопьевское сельское поселение, в целях повышения эффективности использования муниципального имущества Прокопьевская сельская Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Прокопьевское сельское поселение Кировской области. Прилагается.

2. Настоящее решение вступает в силу с момента принятия.

Глава Прокопьевского
сельского поселения

Г.Г.Черезов

УТВЕРЖДЕНО
решением Прокопьевской сельской Думы
от 05.11.2008 № 40

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРОКОПЬЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Прокопьевское сельское поселение Кировской области (далее - Положение) определяет принципы, порядок и единые правила предоставления в аренду имущества, составляющего муниципальную собственность муниципального образования Прокопьевское сельское поселение Кировской области (далее - муниципальное имущество).

1.2. Положение разработано в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством о порядке регулирования арендных отношений.

1.3. К муниципальному имуществу, передаваемому в аренду, относятся:
объекты муниципального имущества, составляющие казну муниципального образования Прокопьевского сельского поселения;

объекты муниципального имущества, закрепленные на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями;

объекты муниципального имущества, закрепленные на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.

1.4. Основными принципами предоставления в аренду муниципального имущества являются:

1.4.1. Эффективность использования передаваемого муниципального имущества в аренду.

1.4.2. Открытость информации о передаваемом в аренду муниципальном имуществе.

1.4.3. Приоритет передачи объектов муниципального имущества в аренду добросовестному арендатору;

1.4.4. Сдача объектов, а также освободившихся только на конкурсной основе или через аукцион в соответствии с федеральным законом «О защите конкуренции»;

1.4.5. Использование механизма независимой оценки при определении размера арендной платы за использование объектов муниципального имущества.

1.5. Перечень муниципального имущества, которое может быть предоставлено в аренду, составляется администрацией Прокопьевского сельского поселения, является общедоступным и размещается в средствах массовой информации.

1.6. Специалист- землеустроитель администрации муниципального образования ведет учет всех договоров аренды, заключаемых в соответствии с настоящим Положением, учет и контроль поступления денежных средств от арендной платы, учет задолженности по арендной плате за имущество в разрезе плательщиков.

2. Способы предоставления в аренду муниципального имущества

2.1. Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется:

2.1.1. по результатам торгов;

2.1.2. без проведения торгов.

2.2. Муниципальное имущество может быть предоставлено в аренду без проведения торгов:

2.2.1. Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления, государственным внебюджетным фондам, Центробанку РФ;

2.2.2. Начинаяющим свою деятельность субъектам малого предпринимательства в сфере оказания бытовых услуг, услуг в области жилищно-коммунального хозяйства, производства и переработка местных видов ресурсов, производство новых видов товаров торговли, производство и переработка сельхозпродукции, услуг в сфере образования, здравоохранения, физической культуры и спорта,

социального обслуживания населения в виде муниципальной помощи в соответствии с федеральным законодательством.

2.2.3. В случае поступления по итогам размещения информационного сообщения единственной заявки на заключение договора аренды муниципального имущества.

2.2.5. В случае исполнения решения суда.

2.2.6. В случае предоставления в аренду движимого имущества.

2.3. Имущество, которое подлежит сдаче в аренду впервые или освободившееся предыдущим арендатором, а также аренда которого не может быть осуществлена в соответствии с пунктом 2.2. , сдается только по результатам проведения торгов.

Информационное сообщение о проведении торгов администрации поселения размещает в районной газете "Холуницкие Зори".

2.4. Определение способа предоставления муниципального имущества в аренду осуществляет комиссия по использованию объектов муниципальной собственности в соответствии с настоящим Положением.

3. Рассмотрение заявлений на аренду муниципального имущества

3.1. Арендаторами муниципального имущества могут выступать юридические и физические лица, граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, некоммерческие общественно-политические организации и иные лица.

3.2. Основанием для рассмотрения вопроса о предоставлении объекта муниципального имущества в аренду заинтересованным лицам являются письма (заявления) с просьбой о предоставлении в аренду муниципального имущества.

3.3. Заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду оформляется по установленной форме. Прилагается.

К заявлению прилагаются заверенные руководителем :

копии регистрационных и учредительных документов или выписки из Единого государственного реестра (копия паспорта - для физических лиц);

копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя;

копия свидетельства о постановке на налоговый учет юридического лица или индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия руководителя или представителя юридического лица; лицензии, если деятельность арендатора предусматривает лицензирование.

Указанные документы заявителю не возвращаются.

3.4. Поступившие заявления регистрируются в книге регистрации заявления.

3.5. Администрация муниципального образования не дает согласие на заключение договора аренды при наличии одного из следующих обстоятельств:

3.5.1. Предоставление муниципального имущества в аренду осложнит или сделает невозможным выполнение муниципальным унитарным предприятием и муниципальным учреждением видов деятельности, предусмотренных уставом муниципального унитарного предприятия или муниципального учреждения.

3.5.2. Предоставление муниципального имущества в аренду будет препятствовать осуществлению официально утвержденной программы развития муниципального унитарного предприятия или муниципального учреждения.

3.5.3. В результате аренды муниципального имущества техническому состоянию объекта может быть нанесен урон.

3.5.4. Организация, претендующая на получение муниципального имущества в аренду, обладает признаками неплатежеспособности.

3.5.5. Предоставление муниципального имущества в аренду будет способствовать ухудшению финансово-экономического состояния муниципального унитарного предприятия или муниципального учреждения.

3.5.6. Предоставление муниципального имущества в аренду будет способствовать социальному ухудшению жизни населения, проживающего в данном населенном пункте, микрорайоне, жилом доме.

4. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду по результатам торгов (без права выкупа)

4.1. Торги на право заключения договоров аренды муниципального имущества проводятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Торги проводятся в форме конкурса (открытого или закрытого) или аукциона (открытого или закрытого). Форму торгов определяет

комиссия по использованию объектов муниципальной собственности (далее -комиссия) в соответствии с законодательством.

4.2. В состав комиссии включаются:

сотрудники администрации Прокопьевского сельского поселения;

сотрудники финансового отдела Белохолуницкого района (по согласованию).

4.3. Организатором торгов выступает администрация Прокопьевского сельского поселения, которая определяет дату и место проведения торгов, порядок приема заявок на участие в торгах, условия торгов, размещает в СМИ информационное сообщение о проведении торгов, обеспечивает конфиденциальность полученных в связи с проведением торгов сведений.

Величина арендной платы за объекты муниципальной собственности, сдаваемых в аренду, определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом с использованием механизма рыночной оценки.

4.4. Администрация уведомляет о проведении торгов арендатора объекта, выставленного на торги. Уведомление совершается в письменной форме и направляется арендатору заказным письмом с уведомлением не позднее чем за один месяц до даты проведения торгов. В указанном уведомлении арендатору также предлагается принять участие в торгах, который имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

4.5. В случае получения только одной заявки на участие в торгах, торги признаются комиссией несостоявшимся, договор заключается с единственным претендентом.

4.6. Конкурсы на право заключения договоров аренды муниципального имущества проводятся без права выкупа.

4.7. Порядок выкупа арендуемого муниципального имущества регулируется федеральным законодательством.

5. Договор аренды муниципального имущества

5.1. Основным документом, регламентирующим отношения между арендодателями и арендаторами муниципального имущества, является договор аренды. Договоры о предоставлении в аренду муниципального имущества заключаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

5.2. Арендодателями муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, являются соответствующие предприятия. Муниципальное унитарное предприятие не вправе сдавать в аренду имущество, закрепленное за ним на праве хозяйственного ведения, без согласования главы администрации Прокопьевского сельского поселения.

Арендная плата, полученная от использования муниципального имущества, распределяется следующим образом:

100% - в бюджет сельского поселения

В отдельных случаях, в интересах оказания населению поселения социально значимых видов услуг, Прокопьевская сельская Дума может принять решение об использовании по целевому назначению муниципальными унитарными предприятиями 100% получаемой арендной платы.

5.3. Муниципальное имущество, переданное в доверительное управление, не подлежит сдаче в аренду третьим лицам.

5.4. По договорам аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, в качестве арендодателя выступает администрация поселения.

5.5. По договорам аренды муниципального имущества, составляющего казну поселения, в качестве арендодателя выступает администрация поселения.

5.6. Договор аренды муниципального имущества может быть краткосрочным (до 1 года) и долгосрочным (свыше 1 года).

5.7. Долгосрочные договоры аренды и все изменения к данным договорам требуют государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Дополнительными условиями в договоре определяются обязанности арендатора по ведению забалансового учета муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования Прокопьевское сельское поселение Кировской области.

5.9. Если предметом договора аренды являются здания, отнесенные к памятникам истории и культуры, то арендатором заключается Охранное обязательство об охране и использовании памятника истории и культуры.

5.10. В обязательном порядке в договоре аренды указывается, что арендодатель муниципального имущества в случае неисполнения арендатором условий договора в части полноты и своевременности внесения арендной платы свыше двух месяцев обращается в суд с заявлением о расторжении договора и взыскании арендной платы.

5.11. Договор в обязательном порядке должен предусматривать обязанности сторон и балансодержателя муниципального имущества по проведению капитального ремонта.

6. Порядок определения величины арендной платы

6.1. За пользование муниципальным имуществом устанавливается арендная плата в форме определенных в твердой сумме платежей, вносимых определенных договором аренды срока.

6.2. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом определяется в договоре аренды по соглашению сторон в соответствии с Методикой расчета арендной платы, по результатам торгов либо на основании результатов независимой оценки. По соглашению сторон размер арендной платы может быть установлен выше расчетной, договорной цены.

6.3. Ежегодно размер арендной платы подлежит индексации не ниже уровня инфляции на будущий год.

7. Субаренда

7.1. Арендатор вправе сдавать в субаренду арендуемое им муниципальное имущество, но не более 40 процентов общей площади.

7.2. Сдача в субаренду арендатором муниципального имущества осуществляется с письменного согласия главы администрации поселения при условии, что она не несет ущерба основной деятельности арендатора или оказанию услуг населению по профилю его работы и не нарушает условий договора аренды.

Для получения письменного согласия на передачу в субаренду части арендуемого муниципального имущества арендатор предоставляет в администрацию поселения следующие документы:

письмо с просьбой о разрешении заключить договор субаренды;

ходатайство потенциального субарендатора о предоставлении ему арендуемого муниципального имущества в субаренду с указанием площади и технических характеристик помещения;

письменное обоснование потребности субарендатора в муниципальном имуществе и обязательства по его использованию;

копии учредительных документов потенциального субарендатора.

7.3. Обязательным условием для оформления субаренды является безусловное исполнение арендатором обязанностей по договору аренды и предоставление в администрацию поселения соответствующих подтверждающих документов.

7.4. В случае заключения договора субаренды арендная плата по основному договору подлежит увеличению:

на 30% - при сдаче менее 20% от арендуемой площади;

на 50% - при сдаче арендуемой площади от 20% до 40%.

7.5. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия основного договора аренды.

7.6. Копия заключенного договора субаренды предоставляется в администрацию района.

8. Порядок выполнения арендаторами работ по капитальному ремонту и реконструкции объектов недвижимого имущества, переданных в аренду

Настоящий порядок регулирует отношения по выполнению арендаторами муниципального имущества муниципального образования Прокопьевское сельское поселение Кировской области работ по капитальному ремонту и реконструкции объектов недвижимого имущества, переданных в аренду.

До начала выполнения работ арендатор обращается в администрацию Прокопьевского сельского поселения с заявлением о намерении выполнения работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции объекта, в котором должны быть указаны виды, условия и сроки его проведения. Заявление может включать просьбу о возмещении затрат на производство капитального ремонта в счет подлежащей уплате арендной платы за объект. К заявлению прилагается план-график проведения работ с указанием примерной стоимости работ. Также арендатор представляет техническое заключение по результатам обследования объекта, подтверждающее необходимость проведения капитального ремонта, выполненное балансодержателем или другой специализированной (имеющей лицензию на данный вид деятельности) организацией.

Все заявления арендаторов о выполнении (необходимости выполнения) капитального ремонта и (или) реконструкции рассматриваются на комиссиях по использованию объектов муниципальной (далее - комиссия).

По результатам рассмотрения заявления комиссия принимает одно из следующих решений:

разрешить проведение капитального ремонта и (или) реконструкции за счет средств арендатора ;

разрешить проведение капитального ремонта и (или) реконструкции за счет средств районного бюджета.

При решении комиссии о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции непосредственно за счет средств бюджета поселения администрация Прокопьевского сельского поселения, после предоставления арендатором необходимой технической документации, самостоятельно определяет подрядчика на осуществление работ.

После принятия решения комиссией арендатор оформляет соответствующее разрешение на проведение работ (разрешение утверждается распоряжением главы Прокопьевского сельского поселения) и предоставляет в администрацию Белохолуницкого района дефектную ведомость и проектно-сметную документацию на проведение капитального ремонта и (или) реконструкции объекта недвижимости.

Комиссия готовит заключение, подтверждающее сумму затрат арендатора на капитальный ремонт объекта.

Для подтверждения произведенных затрат арендатор не позднее 10 дней с даты окончания работ согласно плану-графику представляет в администрацию Белохолуницкого района для рассмотрения на комиссии акт приемки выполненных работ, сметы, копии платежных документов, подтверждающих затраты на выполненные работы, с отметкой банка.

На основании представленных документов арендатором и проверки достоверности данных комиссия принимает решение о принятии по проведению капитального ремонта в пределах суммы, утвержденной заключением комиссии.

Оплате подлежит выполнение арендаторами следующих видов работ:

ремонт или замена кровли, настенных желобов и водосточных труб, различных покрытий выступающих частей на фасадах здания от проникновения атмосферных осадков, ремонт чердачных перекрытий и внутренних капитальных стен, инженерных сетей;

ремонт или частичная замена капитальных стен, перекрытий и отдельных балок.

Затраты на отделочные работы, текущий ремонт, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка, переоборудование, ремонт и замена внутренних дверей, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, технологическое оборудование, ремонт и замена столярных изделий, потолков), к оплате не принимаются.

При заключении долгосрочного договора аренды на срок 5 и более лет в договор аренды может быть включен пункт о том, что работы капитального характера арендатору не возмещаются.

Выполнение работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции не освобождает арендатора от обязанностей полностью и своевременно перечислять в бюджет Прокопьевского сельского поселения арендные платежи.

Выполнение работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции не освобождает арендатора от перечислений налога на добавленную стоимость (НДС) в тех же размерах, что и до проведения капитального ремонта.

Приложение к Положению о порядке предоставления
в аренду муниципального имущества
муниципального образования
Прокопьевское сельское поселение
Кировской области

Главе администрации Прокопьевского
сельского поселения

_____ (Ф.И.О.)

от _____
(полное наименование юридического
лица, Ф.И.О. физического лица)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу предоставить в аренду _____,
(наименование объекта муниципального имущества)

расположенное (находящееся) по адресу: _____,

площадью (для нежилых помещений) _____ кв. м на срок с _____

по _____ для использования _____.

Сведения о заявителе. Для юридических лиц:

ИНН _____, КПП _____, ОКВЭД _____,

ОГРН _____.

Юридический адрес:

_____.
Почтовый адрес:

_____.
Банковские реквизиты _____

_____.
Телефоны: руководителя _____, главного бухгалтера _____

Для граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность

без образования юридического лица:

ИНН _____, ОКВЭД _____, ОГРН _____

Адрес регистрации:

_____.
Адрес места жительства:

_____.
Паспорт: _____, кем выдан

_____,
дата выдачи _____

Телефон: _____

Для физических лиц:

ИНН _____.

Адрес регистрации:

_____.
Адрес места жительства:

_____.
Паспорт: _____, кем выдан

_____,
дата выдачи _____

Телефон: _____

мп.

(подпись)

(дата)