

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ
ЗАВИТИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ

РЕШЕНИЕ

Об утверждении Положения "Об аренде муниципального имущества
Завитинского муниципального округа"

Принято решением Совета народных депутатов
Завитинского муниципального округа

16 февраля 2022

1. Утвердить Положение "Об аренде муниципального имущества
Завитинского муниципального округа".

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

Глава Завитинского
муниципального округа



С.С.Линевич

г.Завиинск
17.02.2022
№ 83/9

Положение Об аренде муниципального имущества Завитинского муниципального округа

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Уставом Завитинского муниципального округа, Положением «Об управлении и распоряжении муниципальной собственностью Завитинского муниципального округа» и устанавливает порядок сдачи в аренду (субаренду) муниципального имущества Завитинского муниципального округа.

1.2. Действие настоящего положения не распространяется на отношения, связанные с предоставлением в аренду жилищного фонда, земельных участков, природных ресурсов.

1.3. Арендодателем муниципального имущества Завитинского муниципального округа, находящегося в муниципальной казне Завитинского муниципального округа Амурской области, выступает специально уполномоченный орган - комитет по управлению муниципальным имуществом Завитинского муниципального округа Амурской области (далее по тексту - Комитет).

Арендодателем муниципального имущества Завитинского муниципального округа, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями Завитинского муниципального округа выступают сами предприятия или учреждения при наличии согласия Комитета.

1.4. Муниципальное имущество Завитинского муниципального округа предоставляется в аренду юридическим лицам, физическим лицам и гражданам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, зарегистрированным в установленном законом порядке (далее предприниматели), а также физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее самозанятые граждане).

Арендаторами имущества, включенного в перечень муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования Завитинский муниципальный округ и свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» - (далее – Перечень), могут быть субъекты малого и среднего предпринимательства, отвечающие условиям, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, самозанятые граждане и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, указанные в статье 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ (далее - Субъекты).

Факт отнесения лица, претендующего на предоставление в аренду имущества, включенного в перечень, к Субъектам подтверждается наличием сведений о таком лице в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, размещенном на официальном сайте Федеральной налоговой службы, либо справкой о постановке на учёт физического лица в качестве налогоплательщика на профессиональный доход (в отношении самозанятых граждан).

1.5. В аренду может быть передано имущество, являющееся муниципальной собственностью Завитинского муниципального округа (далее Имущество), в том числе: здания, строения, сооружения, нежилые помещения в здании и другое недвижимое имущество, а также оборудование, транспортные средства и другое движимое имущество; имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения и оперативного управления.

1.6. Передача в аренду имущества может осуществляться на основании поданной в письменной форме заявки Арендатора с приложением необходимых документов, установленных настоящим положением, а также по итогам торгов, проводимых в форме аукциона или конкурса на право заключения договоров аренды. При подготовке к торгам, оплата стоимости услуг (оценка имущества, опубликование информационного сообщения), осуществляется Арендатором отдельно.

Торги на право заключения договора аренды имущества, включенного в перечень, в форме конкурса или аукциона проводятся в соответствии с Правилами 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, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 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".

Договоры аренды имущества, включенного в перечень, заключаются с Субъектами на основании решений, предусмотренных подпунктами 1 и 2 пункта 2.3. настоящего Положения и условий, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, и их срок должен составлять не менее чем пять лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

1.7. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество:

1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

7) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

9) в виде муниципальных преференций, в порядке, установленном Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

10) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных 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", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта, либо лицу, с которым государственным или муниципальным автономным учреждением заключен договор по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", если предоставление указанных прав было предусмотрено документацией о закупке для целей исполнения этого договора. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта либо договора;

11) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

12) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и

определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

14) являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

15) лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

16) передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 1 настоящей статьи;

17) публично-правовой компании "Единый заказчик в сфере строительства" в случае, если такое имущество передается в целях обеспечения выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, включенных в программу деятельности указанной публично-правовой компании на текущий год и плановый период.

1.8. В порядке, предусмотренном п. 1.7. настоящего раздела, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

1) муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления муниципальным унитарным предприятиям;

2) муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными автономными учреждениями;

3) муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, органам местного самоуправления.

1.9. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества государственных или муниципальных организаций, осуществляющих образовательную деятельность, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в случае заключения этих договоров с:

1) медицинскими организациями для охраны здоровья обучающихся и работников организаций, осуществляющих образовательную деятельность;

2) организациями общественного питания для создания необходимых условий для организации питания и работников организаций, осуществляющих образовательную деятельность;

3) физкультурно-спортивными организациями для создания условий для занятия обучающимися физической культурой и спортом;

4) организациями в целях использования такого имущества для проведения научных исследований и разработок или практической подготовки обучающихся.

1.10. Заключение договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов с научными организациями и организациями, осуществляющими образовательную деятельность, в целях использования такого имущества для проведения научных исследований и разработок или практической подготовки обучающихся.

1.11. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за муниципальными организациями культуры, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в порядке и на условиях, которые определяются Правительством Российской Федерации, в случае заключения этих договоров:

1) с организациями общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников муниципальных организаций культуры;

2) с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими

розничную торговлю сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией, в целях организации соответствующей целям деятельности муниципальных организаций культуры розничной торговли сувенирной, издательской и аудиовизуальной продукцией для обеспечения потребностей посетителей указанных организаций культуры.

1.12. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества, относящегося к сценическому оформлению спектакля (представления) или стационарному сценическому оборудованию и закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными организациями культуры, для использования указанного имущества в театрально-зрелищных, культурно-просветительских или зрелищно-развлекательных мероприятиях осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем видов указанного имущества, которые определяются Правительством Российской Федерации.

1.13. По истечении срока договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

1.14. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в пункте 1.13. настоящего раздела за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

2. Порядок оформления арендных отношений

2.1. Заявление юридических, физических лиц и предпринимателей с предложением о передаче в аренду муниципального имущества направляется в Комитет и должно включать следующие сведения:

- для юридического лица: полное наименование с указанием организационно-правовой формы, юридический адрес, фактическое местонахождение (для направления корреспонденции); для физического лица и предпринимателя: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства;

- предполагаемое целевое использование имущества;

- предполагаемое месторасположение имущества, его площадь;

- срок аренды.

2.2. К заявлению прилагается следующий пакет документов:

- копии документов о государственной регистрации юридического лица и индивидуального предпринимателя, учредительных документов;

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц;

- паспорт для физических лиц, не зарегистрированных в установленном законодательством порядке в качестве индивидуальных предпринимателей;

- копии свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- справка от налогового органа об отсутствии задолженности по налогам, в том числе перед бюджетом района.

Копии документов, а также выписки из них должны быть заверены нотариально, либо могут быть заверены Комитетом при предоставлении подлинников заверяемых документов.

2.2.1. Для заключения договора аренды имущества, включенного в перечень, Субъект представляет следующие документы:

1) письменное заявление о предоставлении в аренду имущества, включенного в перечень (далее - заявление), содержащее сведения об имуществе - объекте аренды, с указанием цели использования объекта аренды и срока аренды, наименования или фамилии, имени, отчества (при наличии) Субъекта, его юридического адреса (адреса места жительства) и почтового адреса, по которому должен быть направлен ответ, с личной подписью Субъекта или его представителя;

2) копию учредительных документов Субъекта с внесенными в них изменениями, если вносились изменения (для юридических лиц), или копию документа, удостоверяющего личность Субъекта (для физических лиц);

3) копии документа, удостоверяющего личность представителя, и документа, подтверждающего полномочия представителя, в том числе на подписание, представление заявления, заключение договора

аренды (в случае обращения с заявлением и совершения соответствующих действий представит Субъекта);

4) сведения о Субъекте, подписанные Субъектом или его представителем (юридический и почтовый адреса, банковские реквизиты, фамилия, имя, отчество (при наличии) и контактные телефоны руководителя и главного бухгалтера).

Копии документов представляются заверенными в установленном законодательством порядке вместе с их оригиналами. Оригиналы документов после сверки с ними копий возвращаются заявителю

2.2.2. Субъект вправе вместе с заявлением представить по собственной инициативе выписку Единого государственного реестра юридических лиц или индивидуальных предпринимателей сведениями о себе, выданную не ранее чем за 6 месяцев до ее представления. Самозанятые граждане вправе предоставить справку о постановке на учёт физического лица в качестве налогоплательщика профессиональный доход (форма КНД 1122035).

В случае непредставления указанной выписки она запрашивается Комитетом в налоговом органе распоряжении которого находятся соответствующие сведения, в рамках межведомственного информационного взаимодействия в порядке, установленном Федеральным законом от 27 июля 2010 г. 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", в течение 3 рабочих дней со дня получения заявления.

2.3. Заявления регистрируются Комитетом в день их подачи. Заявления юридических лиц организационно-правовая форма которых не приведена в соответствии с законодательством, рассматриваются.

Решение о передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности принимается на основании анализа представленных документов в течение 30 дней, а для субъектов малого и среднего предпринимательства в течение 10 дней со дня получения заявления осуществляется проверка представленных документов и принимается одно из следующих решений:

- 1) о проведении торгов на право заключения договора аренды имущества, включенного в перечень;
- 2) о передаче в аренду имущества, включенного в перечень, без проведения торгов;
- 3) об отказе в оказании имущественной поддержки.

В случаях, предусмотренных федеральным законом, решения о передаче в аренду имущества включенного в перечень, без проведения торгов принимаются с предварительного согласия антимонопольного органа.

При положительном решении по заявлению Комитет представляет заявителю проект договора аренды. В случае отказа Комитета передать объект в аренду заявитель уведомляется письменно в 3-дневный срок с момента подачи заявления.

Основанием для отказа в передаче имущества в аренду является:

- предоставление пакета документов не в соответствии с п. 2.2. настоящего Положения;
- недостоверность информации в представленном пакете документов;
- обременение имущества правами аренды третьих лиц.

Основаниями для отказа в оказании имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства являются:

- 1) представление не всех документов, которые должны быть представлены в соответствии с пунктом 2.2.1. настоящего Положения и условий, или представление недостоверных сведений и документов;
- 2) несоответствие лица, претендующего на получение в аренду имущества, включенного в перечень, категории лиц, указанных в пункте 1.4. настоящего Положения и условий;
- 3) наличие обременения испрашиваемого в аренду объекта правами третьих лиц - Субъектов;
- 4) отсутствие испрашиваемого в аренду объекта в перечне;
- 5) наличие принятого в отношении заявителя - субъекта малого и среднего предпринимательства решения об оказании аналогичной поддержки, сроки оказания которой не истекли;
- 6) неистечение 3 лет с момента признания субъекта малого и среднего предпринимательства допустившим нарушение порядка и условий оказания поддержки, в том числе не обеспечившим целевого использования средств поддержки.

Решение об отказе в оказании имущественной поддержки субъекта малого и среднего предпринимательства оформляется письменным уведомлением с указанием основания соответствующего отказа и направляется Комитетом в течение 5 рабочих дней заявителю по почтовому адресу, указанному в заявлении.

Решения, предусмотренные абзацем 2 подпунктами 1 и 2 пункта 2.3. настоящего Положения и условий, принимаются в форме решения Комитета при условии отсутствия оснований для отказа в оказании имущественной поддержки.

2.4. Заявление на заключение договора аренды муниципального имущества на новый срок подлежит подаче в Комитет за 30 дней до истечения срока действующего договора.

2.5. Передача муниципального имущества в аренду допускается на срок не превышающий пять лет.

2.6. На основании принятого Комитетом решения о предоставлении объекта муниципальной собственности, а также решения комиссии по результатам аукциона или конкурса передача муниципального имущества в аренду осуществляется на условиях типового договора аренды, подписанного

обеими сторонами: Арендодателем (Комитетом по управлению муниципальным имуществом Завитинского муниципального округа Амурской области) и Арендатором.

2.7. Арендодатель, в течение десяти дней с момента подписания договора аренды, обязан передать Арендатору имущество, являющееся предметом договора аренды. Сдача и приемка муниципального имущества осуществляется на основании составленного двухстороннего акта, который является неотъемлемой частью договора аренды.

При перезаключении договора аренды на новый срок (переоформлении договора) акт приема-передачи не составляется.

Передача муниципального имущества в аренду не влечет перехода права собственности на него.

В случае смерти Арендатора - гражданина его права и обязанности по договору аренды муниципального имущества переходят к наследникам в установленном Гражданским кодексом Российской Федерации порядке.

В случае реорганизации юридического лица - Арендатора его права и обязанности по договору аренды переходят к его правопреемнику.

2.8. Арендатор после заключения договора аренды на объект недвижимого имущества должен оформить право аренды на земельный участок, необходимый для использования Имущества.

2.9. Договор аренды Имущества, заключенный на срок свыше одного года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997г. №122-ФЗ и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.10. Обязанность по представлению договора аренды муниципального имущества на государственную регистрацию и оплате расходов по регистрации договора возлагается на Арендатора.

2.11. При наличии возражений со стороны Арендатора по проекту договора аренды, Арендатор в течение 10-ти дней с момента получения проекта договора представляет в Комитет подписанный проект договора с протоколом разногласий к нему.

2.12. Изменение условий договора аренды допускается по соглашению сторон (если иное не предусмотрено договором) и оформляется дополнительным соглашением.

2.13. Договоры аренды Имущества, дополнительные соглашения к ним подлежат обязательной регистрации в Комитете.

2.14. Арендатор без письменного согласия Арендодателя не имеет права сдавать арендованное Имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать свои права по договору аренды в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал.

2.15. При использовании муниципального имущества, цели использования должны соответствовать договору аренды.

2.16. Договор субаренды заключается на срок, не превышающий срока действия основного договора аренды. В случае, если размер субарендной платы превышает размер арендной платы, то в договоре субаренды предусматривается обязанность Арендатора перечислять 50% размера превышающей платы в бюджет Завитинского муниципального округа. Данная норма не распространяется на муниципальные предприятия.

2.17. При использовании муниципального имущества, переданного Арендатором с согласия Комитета в субаренду, ответственным за его техническое состояние по договору аренды перед Арендодателем (Комитетом) остается Арендатор.

2.18. Возобновление, переоформление договора субаренды на новый срок (продлонгация) по истечении срока его действия допускается только с согласия Комитета.

2.19. Договоры аренды Имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения, а также закрепленного за учреждениями на праве оперативного управления, заключаются данными предприятиями и учреждениями только по согласованию с Комитетом.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата устанавливается в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», на основании проведения независимой оценки рыночной стоимости размера арендной платы.

3.2. Сумма налога на добавленную стоимость не включается в сумму арендной платы, а самостоятельно исчисляется и уплачивается Арендатором в доход соответствующего бюджета в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год в соответствии с изменением индекса потребительских цен, который определяется на основании официальных данных федерального органа государственной статистики Российской Федерации. Об изменении размера арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора.

3.4. Плата за коммунальные платежи и иные затраты по содержанию арендуемого имущества не включается в арендную плату и оплачиваются Арендатором по отдельному договору с поставщиками услуг.

3.5. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом вносится Арендатором, не позднее 25 числа текущего месяца. Ежемесячная арендная плата исчисляется путем деления суммы годовой

арендной платы на 12.

3.6. Для органов местного самоуправления Завитинского муниципального округа, учреждений Завитинского муниципального округа, некоммерческих организаций, созданных в форме ассоциаций союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политические партии, общественные движения, общественные фонды, общественные учреждения) социально ориентированных некоммерческих организаций при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, размер арендной платы устанавливается распоряжением Главы Завитинского муниципального округа и может быть равным рубль.

3.7. Затраты по оценке рыночной стоимости размера арендной платы несет Арендатор.

3.8. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости имущества проведенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Размер льготной ставки арендной платы по договорам в отношении имущества, включенного в перечень, (за исключением земельных участков), применительно к величине годовой арендной платы определяется в следующем порядке:

- в первый год аренды - 20 процентов размера арендной платы;
- во второй год аренды - 40 процентов размера арендной платы;
- в третий год аренды - 60 процентов размера арендной платы;
- в четвертый год аренды - 80 процентов размера арендной платы;
- в пятый год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы.

При заключении договора аренды на новый срок льготная ставка, предусмотренная данным пунктом, не предоставляется.

3.9. Размер льготной ставки для Субъектов, занимающихся социально значимыми видами деятельности, в том числе в сфере здравоохранения, образования, социального обслуживания, социальной поддержки и защиты граждан, туризма, физической культуры и спорта, а также занимающихся производством, переработкой и (или) сбытом сельскохозяйственной продукции, переработкой меда, сбором и заготовкой пищевых лесных ресурсов и иными установленными государственными программами (подпрограммами) Амурской области, приоритетными видами деятельности (далее – сфера деятельности), определяется в следующем порядке:

- в первый год аренды – 5 процентов размера арендной платы;
- во второй год и далее, в том числе при заключении договора на новый срок, - 20 процентов размера арендной платы.

Деятельность Субъектов (за исключением самозанятых граждан) в соответствующей сфере деятельности определяется по коду основного или дополнительного вида экономической деятельности, информация о котором содержится в Едином государственном реестре юридических лиц или в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей на дату составления договора аренды.

Льготная ставка по арендной плате, предусмотренная вторым и третьим настоящего пункта, применяется к размеру арендной платы, указанному в договоре аренды, в том числе заключенном по итогам торгов.

3.10. Основаниями для отказа в предоставлении льготной ставки являются:

- 1) использование имущества не по целевому назначению;
- 2) ухудшение состояния имущества по вине Арендатора;
- 3) возникновение задолженности по арендной плате;
- 4) неисполнение условий договора аренды имущества.

3.11. Субъекты, занимающиеся социально значимыми видами деятельности, указанными в абзаце первом 3.9. настоящего Положения, имеют право на арендные каникулы – период времени, в течение которого арендная плата не взимается, путем установления понижающего коэффициента, равного нулю, на срок до 6 месяцев в течение срока действия договора аренды.

Для реализации права на арендные каникулы Субъекты представляют в Комитет:

- 1) заявление о предоставлении арендных каникул, оформленное в свободной письменной форме;
- 2) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданную не ранее чем за 30 календарных дней до даты подачи заявления о предоставлении арендных каникул (для подтверждения сферы деятельности Субъекта, указанной в абзаце первом пункта 3.9. настоящего Положения).

3.12. При заключении договора аренды на новый срок с Субъектами, занимающимися сферами деятельности, указанными в абзаце первом пункта 3.9. настоящего Положения, размер льготной ставки, указанный в абзаце втором пункта 3.9. Настоящего Порядка, и арендные каникулы не предоставляются.

3.13. В случае отказа Арендатора от договора аренды, досрочного расторжения договора аренды и заключения со дня расторжения договора аренды в течение одного календарного года нового договора аренды в отношении того же имущества, включенного в перечень, размер льготной ставки определяется исходя из совокупного срока аренды по таким договорам.

4. Изменение и расторжение договора аренды

4.1. Изменение и расторжение договора аренды возможны по соглашению сторон. Соглашение об изменении или расторжении договора аренды совершается путем составления письменного документа, подписанного сторонами договора аренды.

4.2. Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

4.3. По требованию Арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- использует арендованное имущество с существенным нарушением условий договора либо с неоднократными нарушениями, самостоятельно меняет назначение арендуемого помещения, его статус;
- производит переоборудование и перепланировку арендуемого помещения без согласия арендодателя;
- существенно ухудшает имущество,
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- не производит капитального ремонта имущества в установленные договором 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;
- предоставляет арендуемые площади в субаренду без согласия Комитета, передает свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставляет арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдает свои права по договору аренды в залог и вносит их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив;
- в иных случаях, предусмотренных договором аренды.

5. Списание дебиторской задолженности по арендной плате и пени

5.1. Дебиторская задолженность по арендной плате и пени, числящиеся за отдельными Арендаторами, взыскание которой оказалось невозможным в силу причин экономического, социального или юридического характера, признается безнадежной и может быть списана на основании распоряжения главы Завитинского муниципального округа в следующих случаях:

- в случае ликвидации организации в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- в случае возврата службой судебных приставов-исполнителей исполнительных документов с актами о невозможности истребования задолженности по арендной плате в связи с невозможностью установления местонахождения должника или местонахождения имущества должника, либо в связи с отсутствием у должника имущества или доходов, на которые может быть обращено взыскание;
- в случае истечения срока исковой давности;
- в случае признания должника несостоятельным (банкротом) на основании определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства;
- в случае смерти или объявления судом умершим физического лица (в случае отсутствия наследников);
- в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6. Проведение текущего ремонта, капитального ремонта арендуемого имущества

6.1. Арендаторы муниципального имущества обязаны проводить текущий ремонт переданных им объектов за счет собственных средств.

6.2. Арендатор в течение всего срока договора аренды транспортного средства и иного движимого имущества обязан поддерживать надлежащее состояние арендованного транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта.

6.3. Капитальный ремонт нежилого фонда - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического износа элементов здания, помещений с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, направленных на улучшение эксплуатационных показателей здания и его функционального назначения с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения.

6.4. Капитальный ремонт имущества производится с согласия Комитета.

6.5. Для получения разрешения на проведение капитального ремонта (реконструкции) Арендатор подает в Комитет письменное заявление. К заявлению прилагаются:

- техническое заключение по результатам обследования объекта, подтверждающее необходимость проведения капитального ремонта с обязательным участием Арендодателя;
- план-график проведения работ;
- смета на проведение работ, согласованная с Отделом архитектуры и градостроительства администрации Завитинского муниципального округа.

6.6. Решение о необходимости проведения капитального ремонта (реконструкции) или об отказе в его проведении, а также перечень работ, подлежащих возмещению за счет арендной платы принимается по

результатам обследования помещения в течение 10 дней комиссией, назначенной Комитетом.

6.7. О принятом решении Арендодатель сообщает Арендатору в письменной форме.

6.8. Освобождение от арендной платы на определенный период в пределах суммы, затраченной на проведение капитального ремонта, предоставляется Арендатору по факту выполненных работ согласно графику при предоставлении Арендатором следующих документов:

- договор подряда (при наличии);
- акт приемки выполненных работ;
- документы подтверждающие фактически произведенные затраты.

6.9. Освобождение от арендной платы на определенный период в пределах суммы, затраченной на проведение капитального ремонта, подлежат произведенные Арендатором затраты, включающие стоимость работ по капитальному ремонту (реконструкции) помещений, зданий, сооружений, а также ремонту инженерных коммуникаций.

6.10. Затраты по капитальному ремонту (реконструкции) включают стоимость следующих основных видов работ:

- изготовление проектно-сметной документации;
- восстановление, замена или укрепление фундаментов, несущих стен, каркасов и ограждающих конструкций, а также иных несущих конструктивных элементов объекта, восстановление или замена инженерных систем (водоснабжения, канализации, центрального отопления, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции),
- замена, либо ремонт крыши, чернового пола, ремонт фасада, ремонт или замена столярных изделий и полов.

При этом все произведенные улучшения по капитальному ремонту (реконструкции) арендуемого муниципального имущества считаются неотделимыми от объекта и являются муниципальной собственностью.

6.11. Затраты на отделочные работы, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями Арендатора (перепланировка помещений, работы по ремонту и переносу сетей тепло-, электро- и водоснабжения, ремонт и частичная замена столярных изделий и полов и т.п.) возмещению не подлежат.

Затраты по видам работ не подлежат возмещению, если они связаны с изменением назначения нежилого помещения без согласования с Комитетом.

6.12. Если капитальный ремонт (реконструкция) производился без согласия Комитета, возмещение затрат Арендатору не производится.

6.13. Максимальная сумма освобождения от арендной платы затраченной на проведение капитального ремонта арендованного имущества, не может превышать годовую сумму арендной платы за арендованное имущество.

7. Контроль за использованием переданного в аренду муниципального имущества

7.1. Комитет проверяет использование муниципального имущества в соответствии с целью использования, указанной в договоре, а также выполнение Арендатором обязательств по договору.

7.2. По результатам проверки должностными лицами Комитета, проводящими проверку, составляется акт проверки.

7.3. В случае выявления при проведении проверки нарушений Арендатором обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, должностные лица Комитета, проводившие проверку обязаны:

- 1) выдать предписание юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения;
- 2) принять меры по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению.

7.4. Порядок осуществления контроля за использованием муниципального имущества утверждается Главой Завитинского муниципального округа.

8. Ответственность за ненадлежащее исполнение обязанностей по договору аренды

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, стороны несут ответственность в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

8.2. Арендодатель принимает к нарушающему договор Арендатору меры, предусмотренные действующим законодательством РФ и договором аренды (пени, штраф, убытки).

Начисление пени не производится:

- Арендаторам, находящимся на полном бюджетном финансировании;
- Арендаторам, осуществляющим капитальный ремонт имущества;
- в иных случаях, установленных законодательством РФ.

8.3. Договор может быть расторгнут на основании решения суда досрочно в случаях, предусмотренных п.4.3. настоящего Положения.