



Адрес: 427710 Удмуртская Республика, пос. Кизнер, ул. К.-Маркса.21 Тел/факс: 2-17-50

РЕШЕНИЕ

От 18 декабря 2009 года

№ 24/10

пос.Кизнер

О Порядке заключения договоров
аренды муниципального имущества
Кизнерского района

Рассмотрев проект Порядка заключения договоров аренды муниципального имущества Кизнерского района, в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования «Кизнерский район» районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок заключения договоров аренды муниципального имущества Кизнерского района.
2. Признать утратившими силу:
решение сессии районного Совета депутатов от 20.12.2007 года № 10/2 об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов муниципального имущества МО «Кизнерский район»;
решение сессии районного Совета депутатов от 26.12.2008 года № 16/12 об отмене п.1.6, 3.1, 3.3, 4.2, 4.3, 4.6 Положения о порядке сдачи в аренду объектов муниципального имущества МО «Кизнерский район», утвержденного Решением Кизнерского районного Совета депутатов от 20.12.2007 года №10/2.
3. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования.

Глава муниципального образования
«Кизнерский район»



А.И.Плотников
А.И.Плотников

**ПОРЯДОК
ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА КИЗНЕРСКОГО РАЙОНА**

Общие положения

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Удмуртской Республики, Уставом муниципального образования «Кизнерский район», Положением о порядке управления и распоряжения имуществом муниципального образования «Кизнерский район» и регулирует отношения по передаче в аренду имущества муниципального образования «Кизнерский район», закрепленного за муниципальными бюджетными учреждениями Кизнерского района (далее - имущество учреждений), и имущества, входящего в состав имущества казны муниципального образования «Кизнерский район» (далее - имущество казны), в том числе конструктивных элементов указанного имущества.

2. Полномочия арендодателя при передаче имущества учреждений или имущества казны в аренду, а также полномочия организатора торгов на право заключения договоров аренды указанного имущества осуществляет Администрация муниципального образования «Кизнерский район» (далее - Администрация).

3. Имущество учреждений и имущество казны может быть предоставлено в аренду физическим лицам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим свою деятельность без образования юридического лица (далее - арендаторы).

4. Перечень имущества учреждений и имущества казны, которое может быть предоставлено в аренду (далее - Перечень имущества), составляется Администрацией на основании:

- сведений, представленных учреждениями о наличии у учреждений излишнего или неиспользуемого имущества;
- сведений об имуществе казны;
- сведений об истечении сроков действия договоров аренды имущества учреждений, договоров аренды имущества казны (далее - договоры аренды);
- иных сведений.

Изменения в Перечень имущества вносятся Администрацией в течение пяти рабочих дней со дня поступления в Администрацию сведений об имуществе учреждений или имуществе казны, которое может быть передано в аренду, либо со дня заключения договора аренды имущества учреждения или имущества казны, включенного в Перечень имущества, принятия решения о закреплении указанного имущества за муниципальными унитарными предприятиями Кизнерского района, муниципальными учреждениями Кизнерского района, отчуждении указанного имущества.

Порядок заключения договора аренды

5. Передача имущества учреждения или имущества казны в аренду осуществляется на условиях заключенного договора аренды.

Инициатором передачи имущества учреждения или имущества казны в аренду выступают заинтересованные физические лица, юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица, учреждения либо Администрация.

6. Если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, договоры аренды заключаются путем проведения торгов на право заключения договоров аренды.

7. Для принятия решения о передаче в аренду имущества учреждения, включенного в Перечень имущества, по инициативе учреждения, на балансе которого находится имущество, передаваемое в аренду, указанные лица представляют в Администрацию следующие документы:

- 1) заявление с указанием сведений об имуществе учреждения, подлежащем передаче в аренду (местонахождение, назначение имущества), и предлагаемых условиях аренды имущества, в том числе срока аренды;
- 2) подготовленное учреждением обоснование необходимости передачи закрепленного за ним имущества в аренду (с указанием причин неиспользования имущества учреждением, предполагаемых условиях аренды: срока, анализа влияния аренды на деятельность учреждения);
- 3) кадастровый или технический паспорт на имущество, подлежащее передаче в аренду, в том числе ситуационный план (экспликация) помещения с указанием границ или ситуационный план местоположения здания, сооружения;
- 4) документы, подтверждающие согласование характера использования передаваемого в аренду имущества с соответствующими государственными (муниципальными) органами и иными организациями, в случаях, когда такое согласование предусмотрено законодательством.

8. Для принятия решения о передаче в аренду имущества учреждения или имущества казны, включенного в Перечень имущества, по инициативе физического лица, юридического лица, индивидуального предпринимателя, осуществляющего свою деятельность без образования юридического лица, за исключением случаев, указанных в пункте 7 настоящего Порядка, заинтересованное лицо представляет в Администрацию следующие документы:

- 1) заявление с указанием сведений об имуществе, подлежащем передаче в аренду (местонахождение, назначение имущества), и предлагаемых условиях аренды имущества, в том числе срока аренды;

2) учредительные документы заявителя, свидетельство о государственной регистрации заявителя, свидетельство о постановке заявителя на учет в налоговые органы, паспорт заявителя - физического лица либо заверенные в установленном порядке копии указанных документов, а также документы, подтверждающие право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов (в случаях, когда заявитель в соответствии с законодательством Российской Федерации имеет право на заключение с ним договора аренды без проведения торгов).

При передаче в аренду имущества учреждения подготовку и представление в Администрацию документов, указанных в подпунктах 2, 3, 4, пункта 7 настоящего Порядка, осуществляет учреждение, на балансе которого находится имущество, передаваемое в аренду, по требованию Администрации в течение 15 дней со дня получения указанного требования.

Подготовку документов, необходимых для заключения договора аренды имущества казны, в том числе согласование характера использования передаваемого в аренду имущества казны с соответствующими государственными (муниципальными) органами и иными организациями, в случаях, когда такое согласование предусмотрено законодательством, осуществляет Администрация в течение 15 дней со дня поступления в Администрацию заявления о передаче в аренду имущества казны.

9. Администрация в течение 30 дней со дня получения заявления принимает решение:

о проведении торгов на право заключения договора аренды;

о передаче имущества учреждения или имущества казны в аренду без проведения торгов и заключении договора аренды в случаях, когда заявитель в соответствии с законодательством Российской Федерации имеет право на заключение с ним договора аренды без проведения торгов;

об отказе в передаче имущества учреждения или имущества казны в аренду.

10. Решение об отказе в передаче имущества учреждения или имущества казны в аренду принимается в случаях, если:

заявителем не представлены документы, указанные в пунктах 7, 8 настоящего Порядка;

предлагаемые условия аренды лишают учреждение возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены уставом учреждения, или ограничивают эту возможность;

предлагаемые условия аренды не обеспечивают сохранность имущества или использование его по назначению;

принято решение об изъятии излишнего, неиспользуемого или используемого не по назначению имущества из оперативного управления учреждения и закреплении изъятых имущества на праве оперативного управления за другим учреждением;

представленные документы не подтверждают право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов (в случае направления в Администрацию заявления о заключении договора аренды без проведения торгов).

11. Торги на право заключения договора аренды проводятся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12. Устанавливаемая на торгах первоначальная величина годовой арендной платы за пользование имуществом учреждений или имуществом казны не может быть менее величины годовой арендной платы, определенной на основании отчета независимого оценщика об оценке размера годовой арендной платы за пользование указанным имуществом.

13. Итоговый протокол торгов является основанием для заключения договора аренды с победителем торгов. Договор аренды заключается в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации о проведении торгов.

14. При наличии только одной заявки или отсутствии заявок торги признаются несостоявшимися.

В этом случае Администрация вправе принять решение о проведении новых торгов на тех же условиях либо на иных условиях или о заключении договора аренды с единственным участником торгов на условиях, предложенных этим участником торгов, в случае их соответствия условиям торгов.

15. Информация о проведении торгов на право заключения договора аренды подлежит обязательному опубликованию в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

16. Предоставление государственной преференции в виде заключения договора аренды без проведения торгов на право заключения указанного договора осуществляется Администрацией в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о защите конкуренции.

Договор аренды

17. Основным документом, регламентирующим отношения Администрации с арендатором, является договор аренды.

18. На каждый заключаемый договор аренды Администрацией формируется дело, содержащее следующие документы:

заявление арендатора с указанием предлагаемых условий аренды, в том числе срока аренды;

копии учредительных документов арендатора, свидетельства о государственной регистрации арендатора, свидетельства о постановке арендатора на учет в налоговые органы;

копию паспорта арендатора в случае если арендатором является физическое лицо;

подготовленное учреждением обоснование необходимости передачи имущества учреждения в аренду (с указанием причин неиспользования имущества учреждением, предполагаемых условий аренды: срока, анализа влияния аренды на деятельность учреждения);

выписку из Реестра муниципального имущества муниципального образования «Кизнерский район», содержащую сведения о передаваемом в аренду имуществе учреждения или имуществе казны;

кадастровый или технический паспорт на арендуемое имущество, в том числе ситуационный план (экспликация) помещения с указанием границ или ситуационный план местоположения здания, сооружения; отчет независимого оценщика об оценке размера годовой арендной платы за пользование арендуемым имуществом (или его копия);

документы, подтверждающие согласование характера использования передаваемого в аренду имущества учреждения или имущества казны с соответствующими государственными (муниципальными) органами и иными организациями, в случаях, когда такое согласование предусмотрено законодательством;

документы о проведении торгов на право заключения договора аренды, в том числе протокол об итогах торгов либо документы, подтверждающие право арендатора на заключение с ним договора аренды без проведения торгов;

постановление Администрации о передаче имущества учреждения или имущества казны в аренду;

договор аренды;

акт приема-передачи арендуемого имущества;

документы о внесении изменений в договор аренды, расторжении договора аренды, взыскании с арендатора задолженности по арендной плате, иные документы, связанные с реализацией договора аренды;

иные документы по решению Администрации.

19. В договоре аренды Администрацией предусматривается:

состав арендуемого имущества (указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору, в том числе его недостатки);

срок аренды;

размер арендной платы;

условие о том, что предусмотренная договором аренды величина арендной платы за пользование арендуемым имуществом может быть изменена Администрацией в одностороннем порядке в связи с изменением рыночной стоимости указанного арендуемого имущества на основании отчета независимого оценщика об оценке размера годовой арендной платы за пользование указанным имуществом, но не чаще чем 1 раз в год;

порядок, условия и сроки внесения арендной платы;

порядок возмещения расходов по содержанию арендуемого имущества;

условия использования арендуемого имущества, последствия нарушения этих условий;

распределение обязанностей сторон по договору аренды, в том числе по текущему и капитальному ремонту, реконструкции арендуемого имущества;

порядок получения согласия Администрации на производство арендатором капитального ремонта, реконструкции, иных неотделимых улучшений арендуемого имущества;

условия изменения, прекращения, расторжения договора аренды;

права третьих лиц на арендуемое имущество;

порядок передачи арендуемого имущества в субаренду;

порядок контроля со стороны Администрации, учреждения, на балансе которого находится арендуемое имущество, за соблюдением арендатором условий договора аренды;

ответственность сторон по договору аренды, в том числе неустойка (пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств в размере 0,15 процента от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки.

20. Арендуемое имущество передается арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью договора аренды.

Акт приема-передачи должен содержать перечень арендуемого имущества с указанием данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта договора аренды.

При заключении договора аренды имущества учреждения акт приема-передачи подписывается арендатором и учреждением, на балансе которого находится имущество, передаваемое в аренду, и утверждается Администрацией.

При передаче в аренду имущества казны акт приема-передачи подписывается арендатором и Администрацией.

21. При реорганизации, ликвидации, переименовании арендатора или смене его юридического (почтового) адреса арендатор обязан в трехдневный срок уведомить Администрацию с представлением копий, подтверждающих изменения документов.

Порядок определения размера годовой арендной платы

за пользование арендуемым имуществом.

Условия и сроки внесения арендной платы

22. Величина годовой арендной платы за пользование арендуемым имуществом определяется на основании отчета независимого оценщика об оценке размера годовой арендной платы за пользование указанным имуществом.

При этом объектом оценки может быть как здание, сооружение, помещение, подлежащее передаче в аренду, в целом, так и один квадратный метр однотипных помещений в здании, подлежащих передаче в аренду.

В случае определения размера годовой арендной платы за пользование одним квадратным метром однотипных помещений в здании, подлежащих передаче в аренду, величина годовой арендной платы за пользование помещением в указанном здании определяется как произведение размера годовой арендной платы за пользование одним квадратным метром однотипных помещений на площадь помещения, передаваемого в аренду.

23. В случае заключения договора аренды по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды величина годовой арендной платы за пользование арендуемым имуществом определяется на основании результатов торгов.

24. Размер годовой арендной платы за пользование арендуемым имуществом определяется в договоре аренды.

Арендная плата устанавливается в форме определенных в твердой сумме платежей.

Арендная плата в соответствии с законодательством облагается налогом на добавленную стоимость (НДС).

Арендаторы самостоятельно перечисляют НДС в установленные законом сроки, размере, порядке.

25. Арендная плата и (или) пени за несвоевременное внесение арендных платежей перечисляются арендаторами в бюджет Кизнерского района.

26. Расходы по содержанию арендуемого имущества (эксплуатационные, коммунальные, административно-хозяйственные) в состав арендной платы не включаются и перечисляются арендатором в порядке, предусмотренном договором аренды, на лицевой счет учреждения для учета средств, полученных от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, либо в бюджет Кизнерского района, либо организациям коммунального комплекса, иным обслуживающим организациям непосредственно.

Порядок осуществления арендатором капитального ремонта, реконструкции арендуемого имущества

27. Капитальный ремонт, реконструкция арендуемого имущества производятся арендатором на условиях заключенного договора аренды, затраты на проведение капитального ремонта, реконструкции в счет арендной платы не засчитываются.

28. Капитальный ремонт, реконструкция арендуемого недвижимого имущества муниципального образования «Кизнерский район» осуществляются арендатором в порядке, предусмотренном законодательством, под непосредственным контролем учреждения, на балансе которого находится арендуемое имущество, либо Администрации в случае передачи в аренду имущества казны.

29. В случае передачи имущества учреждения или имущества казны в аренду по результатам торгов на право заключения договора аренды с условием финансовых вложений в капитальный ремонт, реконструкцию указанного имущества капитальный ремонт, реконструкция производится арендатором в объеме и в сроки, определенные договором аренды.

В иных случаях капитальный ремонт, реконструкция арендуемого имущества осуществляются арендатором при условии получения письменного разрешения Администрации.

30. Для получения разрешения на осуществление капитального ремонта, реконструкции арендуемого имущества арендатор представляет в Администрацию следующие документы:

заявление о даче согласия на производство капитального ремонта, реконструкции арендуемого имущества и предложения по условиям и срокам их проведения;

заключение учреждения, на балансе которого находится арендуемое имущество, подтверждающее необходимость проведения капитального ремонта, реконструкции имущества учреждения.

На основании представленных документов Администрация в течение 30 дней принимает решение о даче согласия на проведение капитального ремонта, реконструкцию арендуемого имущества.

31. По окончании проведения капитального ремонта, реконструкции арендуемого имущества арендатор в месячный срок представляет в Администрацию:

акты выполненных работ (по этапам работ) с указанием действительной стоимости проведенных арендатором работ;

кадастровый паспорт объекта недвижимости (при изменении технических характеристик и балансовой стоимости недвижимого имущества).

В случае проведения капитального ремонта, реконструкции имущества учреждения акты выполненных работ подписываются арендатором и учреждением, на балансе которого находится имущество. В случае проведения капитального ремонта, реконструкции имущества казны акты выполненных работ подписываются арендатором и Администрацией. Акты выполненных работ подписываются в течение месяца со дня завершения работ (этапа работ).

32. Затраты арендатора на капитальный ремонт, реконструкцию арендуемого имущества возмещению не подлежат.

Ответственность сторон

33. Все участники договорных отношений в случае невыполнения требований настоящего Порядка несут ответственность, предусмотренную законодательством.

34. За невыполнение, ненадлежащее выполнение условий договора аренды стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации, настоящим Порядком, договором аренды.

Порядок контроля использования арендуемого имущества

35. Контроль за использованием передаваемого в аренду имущества учреждения в соответствии с условиями договора аренды возлагается на учреждение, на балансе которого находится имущество, передаваемое в аренду и Администрацию.

Контроль за использованием передаваемого в аренду имущества казны в соответствии с условиями договора аренды возлагается на Администрацию.