



БЕЛОХОЛУНИЦКАЯ РАЙОННАЯ ДУМА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

29.05.2024

№ 215

г. Белая Холуница

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Белохолуницкого муниципального района, в целях повышения эффективности использования муниципального имущества Белохолуницкая районная Дума РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области согласно приложению.

2. Признать утратившими силу решения Белохолуницкой районной Думы:

от 27.01.2012 № 104 «Об утверждении положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области»;

от 28.02.2012 № 115 «О внесении изменений в решение Белохолуницкой районной Думы от 27.01.2012 № 104 «Об утверждении положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области»;

от 25.10.2012 № 160 «О внесении изменений в решение Белохолуницкой районной Думы от 27.01.2012 № 104 «Об утверждении положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области»;

от 25.09.2013 № 221 «О внесении изменений в решение Белохолуницкой районной Думы от 27.01.2012 № 104 «Об утверждении

положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области»;

от 27.10.2017 № 85 «О внесении изменений в решение Белохолуницкой районной Думы от 27.01.2012 № 104 «Об утверждении положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области»;

от 29.04.2020 № 298 «О внесении изменений в решение Белохолуницкой районной Думы от 27.01.2012 № 104».

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

Председатель Белохолуницкой
районной Думы

О.В. Черезов

Глава Белохолуницкого
муниципального района

Т.А. Телицина

Приложение

УТВЕРЖДЕНО

решением Белохолуницкой
районной Думы
от 29.05.2024 № 215

Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области (далее - Положение) определяет порядок предоставления имущества, находящегося в собственности муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области (далее - муниципальное имущество), в аренду.

1.2. Для целей настоящего Положения используются следующие понятия:

муниципальное имущество - объекты недвижимого имущества в виде зданий, сооружений, помещений в них и их частей (в том числе отнесенные к категории памятников истории и культуры в соответствии с действующим законодательством), а также объекты движимого имущества (оборудование, транспортные средства и иные материальные ценности), находящиеся в собственности муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области, за исключением объектов, распоряжение которыми осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, а также объектов, в отношении которых действующим законодательством установлены иные правила заключения договоров аренды;

балансодержатель - учреждение или предприятие, за которым закреплено муниципальное имущество в установленном порядке на праве оперативного управления или хозяйственного ведения;

размер арендной платы - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, установленная за фиксированный период;

почасовая аренда - предоставление муниципального имущества во временное владение и пользование за плату, которая не влечет непрерывного отчуждения права пользования объектом муниципальной собственности (аренда аудиторий, лекционных, спортивных, выставочных залов и иных объектов на период проведения каких-либо мероприятий в течение дня).

1.3. Учет всех договоров аренды, заключаемых в соответствии с настоящим Положением, реестр муниципального имущества, предоставляемого в аренду, учет и контроль поступления денежных средств от арендной платы, взыскание задолженности осуществляет Администрация Белохолуницкого муниципального района Кировской области (далее - Администрация района).

1.4. Предоставление в аренду недвижимого муниципального имущества, закрепленного за муниципальными образовательными учреждениями, допускается только при наличии экспертной оценки последствий заключения договора аренды для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания.

1.5. При заключении договора аренды в отношении объектов недвижимости, оснащенных оборудованием, техникой и иным движимым имуществом, необходимым для использования объектов по целевому и функциональному назначению, данное имущество подлежит включению в предмет договора и отражению в составе отчета об оценке рыночной стоимости размера арендной платы за имущество, в отношении которого предполагается заключить договор.

При заключении такого договора по результатам аукциона (конкурса) условие о передаче в пользование движимого имущества, необходимого для использования объекта аренды, должно быть включено в аукционную (конкурсную) документацию.

1.6. Форма заявления на предоставление муниципального имущества в аренду, а также примерные формы договоров аренды муниципального имущества утверждаются правовым актом Администрации района.

1.7. Предоставление муниципального имущества в аренду в нарушение порядка, установленного настоящим Положением, запрещается, если иной порядок не установлен законодательством Российской Федерации.

2. Способы заключения договоров аренды муниципального имущества

2.1. Предоставление муниципального имущества в аренду осуществляется следующими способами:

2.1.1. Путем организации и проведения торгов (конкурсов или аукционов) на право аренды муниципального имущества.

2.1.2. Без проведения торгов в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о защите конкуренции.

2.2. Организатором торгов на право аренды муниципального имущества выступает:

2.2.1. Администрация района - в отношении муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области (далее – муниципальное образование).

2.2.2. Администрация района - в отношении муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления.

2.2.3. Муниципальные предприятия - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения.

2.3. Арендодателем по договору аренды выступает:

Администрация района - в отношении муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования;

муниципальные предприятия - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения;

муниципальные учреждения - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

2.4. Конкурсы или аукционы на право заключения договоров аренды муниципального имущества, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества, проводятся в электронной форме на электронных площадках и являются открытыми по составу участников и форме подачи предложений.

Перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, а также порядок проведения торгов утверждены приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 № 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».

2.5. При подготовке аукционной (конкурсной) документации по проведению торгов на право аренды муниципального имущества организатор торгов обеспечивает проведение независимой оценки стоимости права аренды муниципального имущества в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации.

2.6. Информация о проведении торгов на право аренды муниципального имущества размещается в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области, на электронных площадках, перечень операторов которых утвержден в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

3. Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений о предоставлении в аренду муниципального имущества

3.1. Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений о предоставлении в аренду муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования, без торгов осуществляется в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление имущества, находящегося в муниципальной собственности и составляющего казну муниципального образования, в аренду без проведения торгов», который разрабатывается и утверждается в форме постановления Администрацией района.

3.2. Предоставление в аренду муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципальных предприятий.

3.2.1. Муниципальное имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, предоставляется в аренду на основании договоров, заключаемых соответствующими предприятиями с предварительного письменного согласия Администрации района (в случаях, если такое согласие предусмотрено действующим законодательством).

3.2.2. Для получения согласия на предоставление объекта муниципального имущества в аренду муниципальные предприятия представляют в Администрацию района:

ходатайство на получение разрешения заключения договора аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за предприятием, с обоснованием необходимости заключения договора аренды;

документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов.

3.2.3. По результатам рассмотрения представленных предприятием документов Администрация района в течение 30 календарных дней со дня получения документов принимает решение о согласии на предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным предприятием, либо об отказе в согласовании с обоснованием причин отказа (при согласии решение принимается в форме распоряжения Администрации района, при отказе - в форме письменного уведомления).

3.2.4. Администрация района принимает решение об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду в следующих случаях:

предоставление объекта муниципального имущества в аренду осложнит и/или сделает невозможным осуществление предприятием своей деятельности, предусмотренной уставом предприятия;

предоставление объекта муниципального имущества в аренду может привести к негативным социальным и экологическим последствиям для населения, проживающего в данном населенном пункте;

в результате аренды объекта муниципального имущества техническому состоянию объекта может быть нанесен урон;

имущество, предполагаемое к сдаче в аренду, необходимо в целях использования для муниципальных нужд;

отсутствуют основания для предоставления муниципального имущества в аренду без проведения торгов;

у заявителя, с которым планируется заключить договор аренды без проведения торгов, имеются неисполненные обязательства перед бюджетом Белохолуницкого района;

осуществление в отношении заявителя процедуры ликвидации и (или) наличие решения арбитражного суда о признании лица банкротом;

административное приостановление деятельности заявителя на день подачи заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе или на

день подачи заявления на предоставление в аренду муниципального имущества без проведения торгов.

3.2.5. В случае получения согласия Администрации района на предоставление муниципального имущества в аренду по результатам проведения торгов соответствующее муниципальное предприятие обеспечивает независимую оценку муниципального имущества, организацию и проведение торгов, по результатам которых заключается договор аренды.

3.2.6. В случае получения согласия Администрации района на предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов соответствующее муниципальное предприятие запрашивает у лица, с которым предполагается заключить договор аренды, документы, предусмотренные Административным регламентом в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Положения, после чего обеспечивает подготовку договора аренды и направляет его для подписания арендатору.

3.2.7. В случае заключения договора аренды по результатам торгов муниципальные предприятия после проведения торгов направляют в адрес Администрации района следующие документы:

- копию заключения о проведении независимой оценки права аренды муниципального имущества;

- копию подписанного сторонами договора аренды;

- копии учредительных документов арендатора (либо заверенную копию паспорта - для физических лиц);

- копию свидетельства о государственной регистрации арендатора - юридического лица или индивидуального предпринимателя;

- копию свидетельства о постановке арендатора - юридического лица или индивидуального предпринимателя на налоговый учет;

- копию оригинала протокола конкурсной (аукционной) комиссии (в случае проведения торгов по предоставлению имущества в аренду в порядке, предусмотренном действующим законодательством).

3.3. Предоставление в аренду муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных учреждений.

3.3.1. Муниципальное имущество, закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, предоставляется в аренду на основании договоров, заключаемых соответствующими учреждениями с предварительного письменного согласия Администрации района (в случаях, если такое согласие предусмотрено действующим законодательством).

3.3.2. Для получения согласия на предоставление объекта муниципального имущества в аренду муниципальные учреждения представляют в Администрацию района:

ходатайство на получение разрешения заключения договора аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за учреждением, с обоснованием заключения договора аренды;

письмо уполномоченного органа, наделенного полномочиями по решению вопросов местного значения в соответствующей сфере деятельности в отношении находящихся в его ведении муниципальных учреждений, с согласием на предоставление имущества в аренду (согласие может быть выражено согласованием заявления учреждения руководителем уполномоченного органа, наделенного полномочиями по решению вопросов местного значения в соответствующей сфере деятельности в отношении находящихся в его ведении муниципальных учреждений, либо лицом, его замещающим);

документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов.

3.3.3. По результатам рассмотрения представленных учреждением документов Администрация района в течение 30 календарных дней со дня получения документов принимает решение о согласовании на предоставление в аренду муниципального имущества либо об отказе в согласовании с обоснованием причин отказа (при согласии решение принимается в форме распоряжения Администрации района, при отказе - в форме письменного уведомления).

3.3.4. Администрация района принимает решение об отказе на предоставление в аренду муниципального имущества в случае наличия одного из следующих обстоятельств:

предоставление объекта муниципального имущества в аренду осложнит и/или сделает невозможным осуществление предприятием своей деятельности, предусмотренной уставом предприятия;

предоставление объекта муниципального имущества в аренду может привести к негативным социальным и экологическим последствиям для населения, проживающего в данном населенном пункте;

в результате аренды объекта муниципального имущества техническому состоянию объекта может быть нанесен урон;

имущество, предполагаемое к сдаче в аренду, необходимо в целях использования для муниципальных нужд;

отсутствуют основания для предоставления муниципального имущества в аренду без проведения торгов;

у заявителя, с которым планируется заключить договор аренды без проведения торгов, имеются неисполненные обязательства перед бюджетом Белохолуницкого района;

осуществление в отношении заявителя процедуры ликвидации и (или) наличие решения арбитражного суда о признании лица банкротом;

административное приостановление деятельности заявителя на день подачи заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе или на день подачи заявления на предоставление в аренду муниципального имущества без проведения торгов.

3.3.5. В случае получения согласия Администрации района на предоставление муниципального имущества в аренду по результатам проведения торгов Администрация района обеспечивает организацию и проведение торгов, по результатам которых заключается договор аренды.

3.3.6. В случае получения согласия Администрации района на предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов соответствующее муниципальное учреждение запрашивает у лица, с которым предполагается заключить договор аренды, документы, предусмотренные Административным регламентом в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Положения, после чего обеспечивает подготовку договора аренды и направляет его для подписания арендатору.

3.3.7. В случае заключения договора аренды по результатам торгов в Администрации района остаются следующие документы:

оригинал заключения о проведении независимой оценки права аренды муниципального имущества;

копия подписанного сторонами договора аренды;

копии учредительных документов арендатора (либо заверенная копия паспорта - для физических лиц);

копия свидетельства о государственной регистрации арендатора - юридического лица или индивидуального предпринимателя;

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

экземпляр оригинала протокола конкурсной (аукционной) комиссии (в случае проведения торгов по предоставлению имущества в аренду в порядке, предусмотренном действующим законодательством).

4. Договор аренды муниципального имущества

4.1. 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.

4.2. Договором аренды муниципального имущества определяются следующие условия:

- наименование сторон;
- предмет договора аренды;
- объект аренды;
- целевое назначение передаваемого в аренду муниципального имущества, изменение которого не допускается;
- в случае передачи в аренду нежилого помещения - вид деятельности арендатора, осуществляемый в арендуемом помещении;
- срок договора аренды;
- права третьих лиц на сдаваемое в аренду муниципальное имущество;
- порядок передачи муниципального имущества и порядок его возврата арендатором;
- размер арендной платы или почасовой аренды;
- порядок, условия и срок внесения арендной платы;
- права и обязанности сторон;
- условия использования арендуемого муниципального имущества, последствия нарушения этих условий;
- условия возложения на арендатора расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого муниципального имущества и его страхованием;
- условия сдачи арендуемого муниципального имущества в субаренду;
- ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды с учетом пунктов 4.12 и 4.13 настоящего Положения;
- порядок контроля со стороны арендодателя за соблюдением арендатором условий договора аренды.

4.3. В договоре аренды указываются состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, данные о нем, позволяющие однозначно идентифицировать предмет аренды, отличить его от других, 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.

4.4. Расчет арендной платы оформляется приложением к договору аренды и является его неотъемлемой частью.

4.5. Договор аренды муниципального имущества заключается на определенный срок. Срок, на который заключаются договоры по результатам торгов (конкурсов, аукционов), определяется организатором торгов (конкурсов, аукционов) самостоятельно, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор на определенных условиях предусмотрена законодательством Российской Федерации. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более года, а также все изменения к нему подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится арендатором.

4.6. Арендатор оплачивает коммунальные услуги, а также эксплуатационные расходы, связанные с содержанием имущества, по отдельным договорам в соответствии с установленными нормами на основании действующих цен и тарифов, которые он самостоятельно заключает с соответствующими организациями (допускается включение указанных в настоящем пункте расходов в договор аренды муниципального имущества).

4.7. Помимо условий, предусмотренных настоящим Положением, договор аренды может содержать другие условия, связанные с особенностями сдаваемого в аренду муниципального имущества и определяемые арендодателем.

4.8. При расторжении договора аренды в связи с истечением срока действия арендатор обязан вернуть имущество арендодателю по акту приема-передачи не позднее дня, установленного датой завершения договора, в том состоянии, в котором его получил, с учетом естественного износа вместе со всеми произведенными неотделимыми улучшениями (с указанием произведенных улучшений).

4.9. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненные арендодателю убытки, он может потребовать их возмещения.

4.10. По истечении срока договора аренды заключение договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности по договору аренды, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора

не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

4.10.1. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

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

4.11. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в пункте 4.10 настоящего Положения, за исключением следующих случаев:

4.11.1. Принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.

4.11.2. 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.

4.12. В случае нарушения условий договора аренды одной из сторон другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

4.13. Если арендатор отказался от исполнения договора в одностороннем порядке, арендодатель вправе требовать от него выплаты твердой денежной суммы в качестве возмещения убытков, связанных с досрочным расторжением договора, и уплаты неустойки за просрочку этой выплаты при наличии в договоре соответствующих условий.

5. Передача муниципального имущества в субаренду

5.1. Арендатор вправе с письменного согласия арендодателя и в порядке, определенном федеральным законодательством Российской Федерации, сдавать арендуемое им муниципальное имущество или его часть в субаренду.

5.2. Для получения письменного согласия на сдачу в субаренду муниципального имущества арендатор направляет ходатайство арендодателю с обоснованием цели передачи муниципального имущества в субаренду.

Обязательным условием для согласования арендодателем передачи муниципального имущества в субаренду является безусловное исполнение арендатором своих обязанностей по договору аренды муниципального имущества.

5.3. В случаях, когда при сдаче муниципального имущества в субаренду требуется проведение конкурсов или аукционов, организаторами торгов выступают арендаторы этого имущества.

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

5.5. Копия заключенного договора субаренды муниципального имущества направляется арендатором арендодателю.

6. Арендная плата по договору аренды муниципального имущества

6.1. За пользование муниципальным имуществом устанавливается арендная плата в форме определенных в твердой денежной сумме платежей.

6.2. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости аренды объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено иным законодательством Российской Федерации.

При заключении договора на срок не более 30 дней или до заключения договора аренды по результатам торгов размер арендной платы определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, утверждаемой Администрацией района в форме постановления. По соглашению сторон размер арендной платы может быть установлен выше расчетной.

6.3. В случае заключения договора аренды муниципального имущества по результатам торгов начальный размер арендной платы определяется в соответствии с пунктом 6.2 настоящего Положения, а размер арендной платы устанавливается в договоре в соответствии с итоговым протоколом торгов.

6.4. В случае, если торги признаны несостоявшимися по причине подачи заявки на участие в торгах только одним заявителем (далее - единственный заявитель на участие в торгах) либо признания участником торгов только одного заявителя (далее - единственный участник торгов), с единственным заявителем на участие в торгах, в случае если его заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе или конкурсе, либо с единственным участником торгов организатор аукциона или конкурса обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в торгах и документацией об аукционе или конкурсе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении торгов. При этом заключение договора для единственного заявителя на

участие в аукционе или конкурсе, единственного участника аукциона или конкурса является обязательным.

6.5. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), которая вносится арендатором ежемесячно, до 10 числа следующего месяца.

При заключении договора аренды на 30 дней арендатор обязан внести плату за пользование имуществом (арендную плату) в течение 5 дней с момента заключения договора аренды (полная предварительная оплата).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Для арендаторов, являющихся государственными или муниципальными учреждениями, могут быть установлены иные сроки внесения арендной платы, которые определяются условиями договора аренды.

Уплата налога на добавленную стоимость (НДС) осуществляется в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

6.6. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Федеральным законодательством могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

6.7. Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

6.8. Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы, арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

6.9. В случаях, если передача муниципального имущества в аренду не влечет непрерывного в течение срока действия договора аренды отчуждения

права пользования объектом муниципальной собственности, размер арендной платы по договору определяется по формуле:

$A_{п} = A_{пч} \times K_{ч} \times K_{дн}$, где:

$A_{пч}$ - размер арендной платы в час, определенный в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации;

$K_{ч}$ - количество часов аренды в день;

$K_{дн}$ - количество дней аренды в месяце.

График почасовой аренды, количество часов в день определяются условиями договора аренды.

6.10. Оплата эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно-хозяйственных услуг, а также компенсация налоговых затрат балансодержателя, связанных с объектом муниципального имущества, производится арендатором в порядке, согласованном с балансодержателем (арендодателем), оформляется отдельным договором и в величину арендной платы не включается.

Допускается оплата эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно-хозяйственных услуг непосредственно арендатором по договорам с поставщиками соответствующих услуг.

6.11. Размер арендной платы ежегодно изменяется с учетом коэффициента-дефлятора, соответствующего индексу по платным услугам на очередной финансовый год, определенного Правительством Кировской области и утвержденного Администрацией района в форме постановления. Размер арендной платы изменяется с 1 января года, следующего за годом, в котором заключен договор.

6.12. По договорам аренды недвижимого имущества (в том числе земельных участков), находящихся в собственности муниципального образования, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Кировской области может предоставляться отсрочка (освобождение) уплаты арендных платежей в случаях, на условиях и в порядке, утвержденных Администрацией района в форме постановления.

7. Контроль за соблюдением арендаторами условий договора аренды муниципального имущества

7.1. Контроль за соблюдением арендаторами условий договора аренды муниципального имущества, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендной платы, а также

мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляет Администрация района.

7.2. Предметом контроля является полное и своевременное исполнение арендатором условий договора аренды муниципального имущества, а также использование по назначению и сохранность муниципального имущества.

7.3. Контроль осуществляется в виде проводимых проверок за сохранностью и использованием по назначению муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования, лицами, являющимися арендаторами по договору аренды муниципального имущества.

7.4. Результатом проведенной проверки является наличие (либо отсутствие) выявленных нарушений арендатором условий договора аренды муниципального имущества и порядка использования муниципального имущества. По результатам проведенной проверки составляется акт.

7.5. В случае наличия выявленных нарушений Администрация района выдает арендатору предписание об устранении выявленных нарушений и устанавливает срок исполнения предписания.

7.6. Виды проверок:

7.6.1. Плановая проверка - проводится на основании плана проверок муниципального имущества, утверждаемого Администрацией района на текущий год в форме постановления.

7.6.2. Внеплановая проверка - проводится по поручению главы Белохолуницкого муниципального района Кировской области в случаях получения информации о нарушениях арендатором условий договора аренды муниципального имущества или действующего законодательства, а также в случае проверки исполнения предписаний об устранении ранее выявленных нарушений.

7.7. К участию в проверках могут привлекаться специалисты органов исполнительной власти Кировской области, органов местного самоуправления, эксперты аудиторских, оценочных и иных компаний.

7.8. Положение о порядке организации и осуществления контроля за сохранностью и использованием по назначению муниципального имущества утверждается решением Белохолуницкой районной Думы.

8. Условия выполнения арендаторами работ по капитальному ремонту, реконструкции и производству иных неотделимых улучшений муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду

8.1. Настоящий раздел Положения определяет условия проведения капитального ремонта, реконструкции и производства иных неотделимых улучшений муниципального недвижимого имущества муниципального образования Белохолуницкий муниципальный район Кировской области (далее - ремонтные работы), переданного в аренду.

8.2. До начала выполнения ремонтных работ арендатор обращается к арендодателю с заявлением о разрешении выполнения работ по капитальному ремонту, реконструкции, иных неотделимых улучшений муниципального недвижимого имущества (далее - заявление), в котором должны быть указаны виды, сроки выполнения и стоимость ремонтных работ.

Для объектов культурного наследия либо помещений, расположенных в зданиях - объектах культурного наследия, дополнительно представляется заключение органа охраны объектов культурного наследия Кировской области о необходимости проведения ремонтных работ с указанием перечня и объемов работ.

8.3. По результатам рассмотрения заявления арендодатель принимает одно из следующих решений:

8.3.1. Разрешить проведение ремонтных работ в счет арендных платежей с указанием вида работ и предельной стоимости ремонтных работ, подлежащей погашению в счет арендной платы, в случаях:

необходимости проведения ремонтных работ в связи с разрушением или угрозой разрушения конструктивных элементов объекта, внутренних сетей;

необходимости исполнения предписаний надзорных органов;

если в результате реконструкции объекта происходит вовлечение в коммерческий оборот ранее не используемых объектов (их частей);

необходимости проведения работ по сохранению объектов нежилого фонда, являющихся объектами культурного наследия;

необходимости выполнения работ по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения при наличии этих работ в утвержденной и согласованной в установленном порядке проектно-сметной документации или дефектной ведомости в случае, если объект аренды относится к объектам социальной инфраструктуры;

необходимости выполнения работ, связанных с выполнением гидроизоляционных мероприятий по защите подвальных помещений от затопления сточными и канализационными водами;

необходимости выполнения работ по ремонту или замене кровли, лестничных маршей и площадок, входных крылец;

необходимости выполнения работ по ремонту или замене инженерных сетей по существующим схемам их прокладки при условии неудовлетворительного технического состояния данных сетей.

8.3.2. Отказать в даче согласия на проведение ремонтных работ в счет арендной платы в случаях:

непредставления документов, указанных в пункте 8.2 настоящего Положения;

наличия задолженности по арендной плате по договорам аренды;

наличия нарушений условий договоров аренды.

8.4. Арендатор не освобождается от исполнения обязательств по своевременному внесению арендной платы в соответствии с условиями договора на период выполнения ремонтных работ.

8.5. По окончании ремонтных работ арендатор представляет арендодателю:

заявление о возмещении стоимости выполненных работ;

акт выполненных работ;

технический (кадастровый) паспорт с внесенными изменениями;

справку о стоимости выполненных работ, согласованную с уполномоченной организацией;

разрешение на производство работ (если получение такого разрешения предусмотрено законодательством о градостроительной деятельности);

документ, подтверждающий выполнение задания на производство работ, выданный органом охраны объектов культурного наследия Кировской области (для объектов нежилого фонда, являющихся объектами культурного наследия либо расположенных в зданиях - объектах культурного наследия).

8.6. По результатам рассмотрения заявления о возмещении стоимости выполненных работ арендодатель принимает одно из следующих решений:

8.6.1. Возместить стоимость выполненных работ в счет арендной платы.

8.6.2. Отказать в возмещении стоимости выполненных работ в счет арендной платы в случаях:

непредставления документов, предусмотренных пунктом 8.5 настоящего Положения;

если выполненные работы не относятся к капитальному ремонту и (или) реконструкции;

наличия задолженности по арендной плате по договорам аренды;

наличия нарушений условий договоров аренды.

8.7. В случае принятия решения о возмещении затрат арендатора на ремонтные работы размер арендной платы по договору подлежит изменению путем применения к установленному размеру арендной платы корректирующего коэффициента 0,1 и фактического периода, на который она предоставляется.

Фактический период определяется по формуле:

$ФП = СЗ / АП$, где:

ФП - фактический период (в месяцах), на который устанавливается величина арендной платы с корректирующим коэффициентом 0,1. Началом периода является первое число месяца, следующего за месяцем принятия решения о возмещении затрат;

СЗ - сумма затрат арендатора на проведение ремонтных работ (без учета НДС и затрат на работы, связанные со специфическими потребностями арендатора, которые не включены в зачет арендной платы), принятая по акту выполненных работ;

АП - месячная сумма арендной платы в рублях согласно договору аренды объекта нежилого фонда.

При расчете периода возмещения количество месяцев округляется в меньшую сторону с точностью до 0,5 месяца.

Период, на который устанавливается арендная плата, исчисленная с корректирующим коэффициентом 0,1, не может превышать трех лет.

В случае окончания срока действия договора или расторжения договора аренды до погашения в полном объеме арендодателем принятых к возмещению затрат возмещение затрат прекращается.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на проведение ремонтных работ возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

9. Особенности предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) и находящегося в собственности муниципального образования Белохолуницкий район Кировской области

9.1. Имущество, включенное в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) и находящегося в собственности муниципального образования (далее - Перечень), предоставляется в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с настоящим Положением, с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 24.07.2007 № 209-ФЗ).

9.2. Имущество, включенное в Перечень, предоставляется в аренду на конкурсной основе в порядке, установленном главой 4 настоящего Положения, за исключением случаев переоформления договора аренды, действующего на момент включения арендуемого имущества в Перечень, на новый срок при условии надлежащего исполнения арендатором обязательств по предыдущему договору аренды.

9.3. Имущество, включенное в Перечень, предоставляется в аренду исключительно субъектам малого и среднего предпринимательства (юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям), которые соответствуют условиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

9.4. Субъекты малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ могут воспользоваться преимущественным правом на приобретение арендованного имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
