

С О В Е Т Д Е П У Т А Т О В

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ВОСКРЕСЕНСКОЕ
ЛЕНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

от 28.10.2008

№ 10/28

**Об утверждении Положения
«Об аренде имущества, находящегося в собственности муниципального
образования сельское поселение Воскресенское Ленинского
муниципального района Московской области»**

В целях установления на территории муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района единых правил предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, руководствуясь Гражданским кодексом РФ, уставом муниципального образования сельского поселения Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области

Совет депутатов Р Е Ш И Л :

1. Утвердить Положение «Об аренде имущества, находящегося в собственности муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области» (приложение № 1).
2. Направить настоящее решение Совета депутатов и Положение главе сельского поселения для рассмотрения, подписания и официального опубликования.
3. Просить главу сельского поселения Воскресенское обеспечить практическую реализацию настоящего решения.

**Глава сельского поселения
Воскресенское**

О.Я. Дикая

**Положение об аренде имущества, находящегося в собственности
муниципального образования сельское поселение Воскресенское
Ленинского муниципального района Московской области**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, уставом сельского поселения Воскресенское Ленинского муниципального района.

1.2. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду движимого и недвижимого имущества, за исключением земельных участков и объектов жилищного фонда (далее – муниципальное имущество), находящегося в собственности муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области (далее – муниципальное образование).

1.3. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

- закрепленное за муниципальными учреждениями муниципального образования на праве оперативного управления,
- принадлежащее муниципальным унитарным предприятиям муниципального образования на праве хозяйственного ведения,
- составляющее муниципальную казну муниципального образования.

1.4. Арендодателем муниципального имущества является администрация сельского поселения Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области (далее – администрация).

1.5. Муниципальные унитарные предприятия муниципального образования, с согласия собственника, вправе сдавать в аренду недвижимое муниципальное имущество, принадлежащее им на праве хозяйственного ведения.

1.6. Арендаторами муниципального имущества могут быть физические лица, зарегистрированные в установленном Федеральным законом от 08.08.2001г. №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» порядке в качестве индивидуальных предпринимателей, и юридические лица, независимо от их организационно-правовой формы.

1.7. Решение о передаче в аренду муниципального имущества принимает глава сельского поселения Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области.

2. Порядок передачи в аренду муниципального имущества

2.1. Для рассмотрения вопроса о сдаче в аренду муниципального имущества заявители направляют в администрацию, на имя главы сельского поселения Воскресенское, письменное обращение – в обращении должен быть указан объект имущества, испрашиваемый в аренду, его характеристика (адрес, количество помещений, перечень оборудования и пр.), цель использования объекта заявителем, срок аренды. Глава сельского поселения Воскресенское, либо его заместитель, имеющий соответствующие полномочия, в десятидневный срок рассматривают поступившее обращение.

2.2. Обращение с соответствующей резолюцией направляется для дальнейшей работы в администрацию.

Заявителем должны быть также представлены в администрацию:

- копия решения уполномоченного органа о назначении руководителя организации-заявителя;
- копии учредительных документов (устав, учредительный договор, для физических лиц – копия паспорта);
- копия свидетельства о государственной регистрации заявителя;
- копия свидетельства о постановке на учет в качестве налогоплательщика.

Копии представляемых документов должны быть надлежащим образом заверены.

2.3. Администрация готовит проект соответствующего распоряжения главы сельского поселения Воскресенское и направляет его на согласование заместителям главы сельского поселения Воскресенское, имеющим соответствующие полномочия.

2.4. Основанием заключения договора аренды является распоряжение главы сельского поселения Воскресенское.

2.5. В случае отказа в предоставлении муниципального имущества в аренду, администрация информирует об этом заявителя.

2.6. Администрация организует проведение оценки рыночной стоимости объекта и, при необходимости, подготовку технической документации на данный объект.

2.7. Арендная плата без учета НДС перечисляется арендатором в бюджет сельского поселения Воскресенское.

3. Порядок передачи в аренду недвижимого имущества муниципальными унитарными предприятиями

3.1. В соответствии со ст. ст. 294, 295 Гражданского кодекса РФ муниципальное унитарное предприятие вправе, с согласия собственника, сдавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество в аренду.

3.2. Передача в аренду муниципального имущества согласовывается только при условии, что аренда не лишит муниципальное унитарное предприятие возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены уставом предприятия, и не ограничивает эту возможность, а также обеспечит сохранность муниципального имущества.

3.3. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества, принадлежащего муниципальным унитарным предприятиям на праве хозяйственного ведения, муниципальное унитарное предприятие направляет в администрацию следующий пакет документов:

- заявление, подписанное руководителем предприятия, содержащее сведения об имуществе, подлежащем сдаче в аренду, арендаторе, целях использования имущества арендатором, а также обоснование отсутствия негативного влияния аренды на финансово-хозяйственную деятельность предприятия;

- проект договора аренды в трех экземплярах с приложением отчета оценщика о рыночной стоимости объекта, расчета арендной платы и технического паспорта на сдаваемое в аренду недвижимое имущество.

Заявление с приложенными документами направляется в администрацию для подготовки проекта распоряжения главы поселения.

3.4. Администрация готовит проект соответствующего распоряжения главы сельского поселения Воскресенское и направляет его на согласование заместителям главы администрации сельского поселения Воскресенское, имеющим соответствующие полномочия.

3.5. Основанием для согласования сдачи муниципальным унитарным предприятием в аренду принадлежащего ему на праве хозяйственного ведения муниципального имущества является распоряжение главы сельского поселения Воскресенское.

Согласование совершается посредством надписи о согласовании на всех представленных экземплярах договора аренды. При этом один экземпляр договора аренды остается в администрации, а два других возвращаются муниципальному унитарному предприятию.

3.6. Все изменения и дополнения к указанным договорам аренды заключаются только при согласовании администрацией.

3.7. Арендная плата без учета НДС перечисляется арендатором в бюджет сельского поселения Воскресенское.

3.8. Учет договоров аренды, заключенных муниципальными унитарными предприятиями, осуществляет администрация.

4. Договор аренды муниципального имущества

4.1. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. Типовая форма договора аренды утверждается распоряжением главы сельского поселения Воскресенское.

4.2. Договор аренды может быть краткосрочным – менее 1 года и долгосрочным – 1 год и свыше. Договор аренды заключается на основании распоряжения главы сельского поселения Воскресенское.

Договора аренды здания, сооружения или помещения, заключенные на срок более года, подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством и вступают в силу с момента регистрации. Договоры аренды, заключенные на срок менее года, вступают в силу с момента подписания их сторонами или в иной согласованный сторонами срок.

4.3. В договоре аренды указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору, указывается местонахождение объекта (почтовый адрес, этаж, номер помещения), определяется состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер и порядок внесения арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей и ответственных сторон.

4.4. Муниципальное имущество, сдаваемое в аренду, подлежит оценке, согласно Федеральному закону от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Рыночная стоимость передаваемого в аренду имущества указывается в договоре аренды и не влияет на расчет стоимости арендной платы.

4.5. Расходы, связанные с проведением оценки рыночной стоимости объекта аренды, государственной регистрацией договора аренды и изменений к нему возлагаются на администрацию.

4.6. При заключении договора аренды на арендатора возлагается обязанность, на основании п.4 ст.935 ГК РФ, страховать имущество, сдаваемое в аренду (арендуемое имущество). Страховой взнос не входит в арендную плату и уплачивается арендатором в качестве отдельного платежа в размере и на условиях, определяемых договором страхования. Стоимость муниципального имущества для целей страхования определяется отчетом об оценке объекта оценки.

4.7. Договор аренды предусматривает проведение текущего и капитального ремонта за счет средств арендатора, которые не подлежат возмещению арендодателем.

4.8. Договором аренды должна быть предусмотрена возможность изменения размера арендной платы (индексация) в связи с изменением базовой ставки арендной платы и порядка расчета арендной платы в связи с внесением изменений и дополнений в Методику расчета арендных платежей за муниципальное имущество.

4.9. Договор аренды должен предусматривать срок внесения арендной платы и ответственность арендатора в случае его нарушения в виде уплаты пеней.

Пени начисляются за каждый календарный день просрочки исполнения обязательства по внесению арендной платы начиная со дня, следующего за установленным договором днем внесения арендной платы. Пени за каждый день просрочки определяются в процентах от невнесенной суммы арендной платы. Процентная ставка принимается равной одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации. Сумма пеней уплачивается одновременно с внесением сумм арендной платы или внесении таких сумм в полном объеме.

4.10. На основании подписанного сторонами договора составляется акт приема-передачи имущества.

4.11. Договоры аренды недвижимого имущества, заключаемые сроком до 1 года, оформляются в 3 экземплярах – по одному для каждой из сторон и балансодержателю, и учитываются в администрации. В случае заключения договора на срок 1 год и более, оформляется дополнительно 1 экземпляр – органу, производящему государственную регистрацию.

4.12. После заключения договора аренды недвижимого имущества, арендатор обязан в течение 5 дней заключить договор на коммунальные услуги и техническое обслуживание арендуемого объекта с обслуживающей организацией.

4.13. Договор аренды может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке, по требованию одной из сторон при существенном нарушении условий договора.

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 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 аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя.

4.14. Договор аренды может содержать другие условия, связанные с особенностями сдаваемого в аренду имущества.

4.15. Если арендодателями муниципального имущества выступают муниципальные унитарные предприятия, договора аренды заключаются с учетом требований настоящего Положения и согласовываются администрацией.

5. Порядок сдачи муниципального имущества в субаренду

5.1. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду (п.2 ст.615 ГК РФ).

Ответственность перед арендодателем за сохранность и надлежащее использование имущества, сданного в субаренду, несет арендатор.

5.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия основного договора аренды.

5.3. При нарушении арендатором правил порядка сдачи муниципального имущества в субаренду, договор аренды подлежит досрочному расторжению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6. Порядок определения размера арендной платы

6.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы, утверждаемой главой сельского поселения Воскресенское.

6.2. Арендная плата без учета НДС подлежит перечислению в бюджет сельского поселения Воскресенское в полном объеме.

6.3. Базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. нежилого помещения в год утверждается решением Совета депутатов сельского поселения Воскресенское.

7. Осуществление контроля за соблюдением условий договора аренды

7.1. Контроль за исполнением арендатором условий договора аренды осуществляет арендодатель в порядке, определенном договором аренды.

7.2. В случае нарушения муниципальным унитарным предприятием при сдаче муниципального имущества в аренду требований настоящего Положения или законодательства Российской Федерации, администрация имеет право обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящее Положение применяется к отношениям, возникшим в связи с передачей в аренду муниципального имущества, после вступления его в силу.

8.2. Настоящее Положение вступает в силу со дня его официального опубликования.