

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ВЕРШИНО-БИДЖИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

РЕШЕНИЕ

от 28 декабря 2011г.

№ 56

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ "О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВЕРШИНО-БИДЖИНСКИЙ
СЕЛЬСОВЕТ"**

Руководствуясь ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральными законами Российской Федерации от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в целях упорядочения передачи объектов муниципальной собственности в аренду, руководствуясь Уставом муниципального образования Вершино-Биджинский сельсовет, Совет депутатов решил:

1. Утвердить Положение "О порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Вершино-Биджинский сельсовет".

3. Направить настоящее решение для подписания Главе муниципального образования Вершино-Биджинский сельсовет.

4. Контроль за исполнением данного решения возложить на комиссию по бюджету, финансам и экономической политике.

5. Настоящее решение вступает в силу со дня обнародования.

Глава
муниципального образования

А.Ф. Куцман

Положение "О порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Вершино-Биджинский сельсовет".

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Вершино-Биджинский сельсовет (далее - Положение) определяет порядок предоставления в аренду недвижимого имущества, составляющего муниципальную собственность (далее - объекты муниципального имущества).

1.2. Настоящее Положение разработано в целях:
повышения эффективности использования объектов муниципального имущества;
обеспечения равенства прав физических и юридических лиц на использование объектов муниципального имущества.

1.3. Правовую основу настоящего Положения составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации и иные нормативные правовые акты.

1.4. В соответствии с настоящим Положением в аренду предоставляются следующие виды муниципального имущества:

- объекты муниципального имущества, закрепленные на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями (далее - муниципальные предприятия);

- объекты муниципального имущества, закрепленные на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями (далее - муниципальные учреждения).

1.5. Основными принципами предоставления в аренду объектов муниципального имущества являются:

- бюджетная эффективность передачи объектов муниципального имущества в аренду;

- открытость информации о передаваемых в аренду объектах муниципального имущества;

- использование механизма независимой оценки при определении размера арендной платы за использование объектов муниципального имущества;

- использование механизма проведения торгов при сдаче в аренду объектов.

1.6. Перечень объектов муниципального имущества, которые могут быть предоставлены в аренду, составляется централизованной бухгалтерией Администрации Вершино-Биджинского сельсовета (далее - Администрация) на основании:

- актов проверок эффективности использования закрепленных за

муниципальными предприятиями и учреждениями объектов муниципального имущества, в результате которых выявлено наличие у муниципальных предприятий и учреждений излишних, неиспользуемых, используемых не по назначению объектов муниципального имущества;

- актов проверок эффективности использования закрепленных за муниципальными предприятиями объектов муниципального имущества, в результате которых выявлено наличие у муниципальных предприятий излишних, неиспользуемых объектов муниципального имущества;

- сведений о неиспользуемых объектах муниципального имущества, составляющих казну муниципального образования Вершино-Биджинский сельсовет;

- сведений об истечении сроков договоров аренды в отношении объектов муниципального имущества;

- иных сведений.

1.7. Информация об объектах муниципального имущества, которые могут быть предоставлены в аренду, является общедоступной и размещается в районной газете "Усть-Абаканские известия", на сайте администрации.

1.8. Учет всех договоров аренды, заключаемых в соответствии с настоящим Положением, и реестр объектов муниципального имущества, предоставленных в аренду, ведет централизованная бухгалтерия.

2. Порядок предоставления в аренду объектов муниципального имущества, закрепленных за муниципальными предприятиями и учреждениями, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право выступать арендодателями

2.1. Основанием для рассмотрения вопроса о предоставлении объекта муниципального имущества в аренду являются:

- письма муниципальных унитарных предприятий в адрес Главы администрации Вершино-Биджинского сельсовета с просьбой разрешить заключение договора аренды объекта муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения;

- письма муниципальных учреждений, имеющих в соответствии с действующим законодательством право выступать в качестве арендодателей, с просьбой разрешить заключение договора аренды объекта муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления.

2.2. К письмам, указанным в п. 2.1, прикладываются следующие документы:

- характеристика передаваемого в аренду объекта муниципального имущества с поэтажным планом и экспликацией передаваемых в аренду;

- копии учредительных документов юридического лица.

2.3. По результатам рассмотрения представленных документов Глава Вершино-Биджинского сельсовета принимает одно из следующих решений:

- дать согласие на заключение договора аренды;

- не давать согласие на заключение договора аренды.

2.4. Согласие на предоставление в аренду объектов муниципального имущества муниципальных предприятий и муниципальных учреждений оформляется решением и доводится до муниципального предприятия или учреждения в 30-дневный срок со дня поступления письма, указанного в п. 2.1

настоящего Положения.

2.5. Глава Вершино-Биджинского сельсовета может не дать согласие на заключение договора аренды в следующих случаях:

- предоставление объекта муниципального имущества в аренду осложняет или делает невозможным выполнение предприятием или учреждением видов деятельности, предусмотренных Уставом, либо будет препятствовать осуществлению утвержденного плана развития предприятия;

- предоставление объекта муниципального имущества в аренду может привести к нежелательным социальным и экологическим последствиям для населения, проживающего в данном населенном пункте, микрорайоне, жилом доме;

- лицо, претендующее на аренду муниципального имущества, имеет неурегулированную просроченную задолженность по расчетам с бюджетом по федеральным, региональным или местным налогам;

- других случаях, установленных законодательством.

В случае отказа в согласовании передачи объекта муниципального имущества в аренду администрация письменно уведомляет муниципальное предприятие или учреждение в 30-дневный срок со дня поступления письма, указанного в п. 2.1.

2.6. Организатором торгов на право заключения договора аренды выступает Администрация.

4. Порядок предоставления объектов муниципального имущества в аренду по результатам торгов

4.1. Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды объектов муниципального имущества определяется федеральным законодательством.

4.2. Торги на право заключения договора аренды объектов муниципального имущества могут проводиться в форме аукциона или конкурса. При принятии решения о проведении торгов на право аренды объекта муниципального имущества, являющегося предметом действующего договора аренды, арендодатель в письменной форме уведомляет арендатора данного объекта за 2 месяца до истечения срока договора аренды о прекращении договора аренды, об условиях проведения торгов, а также о преимущественном праве арендатора заключить договор аренды объекта муниципального имущества на новый срок на условиях, сложившихся по результатам торгов (в случае, если арендатор обладал таким правом).

4.3. В случае, если на момент проведения торгов выставленный на торги объект муниципального имущества не является предметом действующего договора аренды либо арендатор утратил преимущественное право на заключение договора на новый срок, между арендодателем и победителем торгов в течение 15 дней с момента подведения итогов торгов заключается договор аренды объекта муниципального имущества.

4.4. В случае, если арендатор объекта муниципального имущества имеет преимущественное перед другими лицами право заключения нового договора аренды на данный объект муниципального имущества:

4.4.1. Арендодатель в письменной форме уведомляет арендатора об условиях

договора аренды, предложенных победителем торгов, и предлагает дать свое согласие (несогласие) на заключение договора аренды на новый срок на условиях, предложенных победителем торгов. Срок ответа арендатора указывается в уведомлении.

4.4.2. При согласии арендатора между ним и арендодателем заключается договор аренды на новый срок на условиях, предложенных победителем торгов.

4.4.3. При несогласии арендатора либо при неполучении от него в установленный срок согласия между арендодателем и победителем торгов заключается договор аренды объекта муниципального имущества.

5. Договор аренды объекта муниципального имущества

5.1. Основным документом, регламентирующим отношения сторон при передаче объектов муниципального имущества в аренду, является договор аренды.

Договор аренды объекта муниципального имущества заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Примерная форма договора аренды разрабатывается Администрацией.

5.2. Арендодателями объектов муниципального имущества, закрепленных на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями и на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, являются соответствующие учреждения по согласованию с Администрацией.

5.3. Муниципальное предприятие вправе передать полномочия по заключению договора аренды Администрации, при этом договор аренды заключается Администрацией по согласованию с муниципальным предприятием или учреждением.

5.4. По договорам аренды объектов муниципального имущества, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, в качестве арендодателя выступает муниципальное образование Вершино-Биджинский сельсовет в лице Администрации, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации учреждению предоставлено право выступать в качестве арендодателя.

5.6. Арендаторами объектов муниципального имущества могут выступать Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица, иностранные юридические и физические лица, если иное не установлено законодательством.

5.7. Договор аренды может быть краткосрочным (до одного года), долгосрочным, а также заключенным на неопределенный срок. Долгосрочный договор аренды и все изменения к нему подлежат государственной регистрации в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном порядке.

5.8. В договоре аренды указываются состав передаваемого в аренду имущества, данные о нем, позволяющие однозначно идентифицировать предмет аренды, отличить его от других, а также размер и порядок внесения арендной платы, срок договора аренды, распределение обязанностей сторон (в том числе по проведению текущего и капитального ремонта), ответственность сторон и др.

Неотъемлемыми приложениями к договору аренды является поэтажный план передаваемого имущества и акт приема-передачи имущества.

5.9. В договоре аренды может предусматриваться обязанность арендатора на основании пункта 4 статьи 935 Гражданского кодекса Российской Федерации страховать объект государственного имущества, сданный в аренду. Указанный договор страхования относится к добровольным видам страхования до принятия (вступления в силу) соответствующего закона об обязательном страховании. Страховой взнос не входит в арендную плату и уплачивается арендатором в качестве единовременного платежа в размере и на условиях, определяемых заключаемым договором страхования.

5.10. В текст договора разделом включаются условия сдачи арендуемых помещений в субаренду.

5.11. Договором аренды должны быть предусмотрены следующие основания расторжения договора аренды по требованию арендодателя:

- неисполнение арендатором условий договора в части полноты и своевременности выплаты арендной платы свыше двух месяцев;
- необходимость использования объектов муниципального имущества, сданных в аренду, для муниципальных нужд;
- нарушение арендатором порядка передачи арендованных объектов муниципального имущества в субаренду и перенаем.

6. Плата за пользование объектами муниципального имущества

6.1. За пользование объектом муниципального имущества устанавливается арендная плата в форме определенных в твердой сумме платежей, выплачиваемых периодически. На сумму арендной платы за пользование объектами муниципального имущества начисляется налог на добавленную стоимость (НДС) в соответствии с налоговым законодательством, который перечисляется арендатором платежным поручением.

6.2. Размер арендной платы за пользование объектами муниципального имущества устанавливается договором аренды на основании Методики расчета годовой платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Вершино-Биджинский сельсовет.

В случае заключения договора аренды объекта муниципального имущества на торгах размер арендной платы устанавливается в размере предложения победителя торгов.

6.3. Размер арендной платы по долгосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, пересматривается Администрацией один раз в год в связи с инфляцией путем умножения ставок арендной платы, установленных в прошедшем календарном году, на индекс потребительских цен в Российской Федерации за прошедший календарный год. Размер арендной платы по вышеуказанным договорам может изменяться также в связи с изменением порядка определения арендной платы, рыночной ставки арендной платы и других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Примечание: индексация размера арендной платы, определенной по результатам независимой оценки рыночной стоимости объекта муниципального имущества, производится начиная с 3-го года от года заключения договора аренды.

6.4. Расходы по содержанию переданных в аренду объектов муниципального имущества (эксплуатационные, коммунальные, административно-хозяйственные, а также компенсация налоговых затрат балансодержателя, связанных с объектом муниципального имущества) не включаются в арендную плату. Возмещение

указанных расходов производится арендатором по договору с балансодержателем либо по договорам с соответствующими эксплуатационными организациями.