

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕШЕНИЕ СОВЕТА
ТЕРЕЗИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
МАЛОКАРАЧАЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Р Е Ш Е Н И Е

28.12. 2010 года

№8-3

Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления поселений и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений)

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003г.№131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Уставом Терезинского сельского поселения.

СОВЕТ ТЕРЕЗИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РЕШИЛ

1. Утвердить Положение о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления поселений и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений)
2. Настоящее решение вступает в силу со дня подписания и подлежит официальному опубликованию

Глава Терезинского сельского поселения



М.Б.Байрамкулов

УТВЕРЖДЕНО
Муниципальным Советом
Терезинского сельского поселения от 28.12.2010 №8-3
Положение

о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления поселений и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений)

1. Общие положения.

1.1 Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Терезинского сельского поселения и определяет основные принципы, порядок и единые правила передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Терезинского сельского поселения .

1.2 Аренда - это основанное на договоре временное владение и пользование за плату арендованным имуществом.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

1.3 Настоящее Положение регулирует передачу в аренду зданий, сооружений, нежилых помещений, транспортных средств, а также иных объектов недвижимого и движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Терезинского сельского поселения , в дальнейшем именуемое « муниципальное имущество».

Настоящее Положение не распространяется на передачу в аренду предприятий, земельных участков и объектов жилищного фонда.

1.4 Арендодателем муниципального имущества является Администрация Терезинского сельского поселения, в дальнейшем «Администрация».

При заключении договоров аренды муниципального имущества Администрация Терезинского сельского поселения.

1.5 Муниципальное имущество может передаваться в аренду юридическим лицам, физическим лицам, зарегистрированным в качестве предпринимателей, физическим лицам, осуществляющим деятельность, а также органам государственной власти Российской Федерации .

1.6 Сдача в аренду муниципального имущества производится путем заключения договора аренды. Передача недвижимого имущества и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами.

2. Решение о передаче в аренду.

2.1 Основанием для сдачи в аренду муниципального имущества является:

- наличие неиспользуемого или используемого не по назначению муниципального имущества;
- отсутствие средств на содержание и ремонт муниципального имущества;
- использование арендуемого муниципального имущества для осуществления видов деятельности, являющихся социально - значимыми, имеющие большое социально-экономическое значение для Терезинского сельского поселения , а также отнесенных к предметам ведения Терезинского сельского поселения .

2.2 С целью соблюдения принципа гласности и публичности при сдаче в аренду муниципального имущества, для обеспечения равных прав субъектов предпринимательской деятельности на заключение договоров аренды, информация о сдаче в аренду имущества подлежит официальному опубликованию Администрацией Терезинского сельского поселения.

- В случае, если в аренду передается имущество, освободившееся после расторжения договора аренды, информация о сдаче его в аренду публикуется только на официальном сайте Администрации в сети Интернет. Передача в аренду в этом случае допускается по истечении семи дней с даты опубликования соответствующего сообщения. Данное положение не распространяется на случаи заключения договоров аренды с лицами, имеющими преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

2.3 Лица, желающие заключить договор, обращаются с заявлением на имя Главы Терезинского сельского поселения. В заявлении указываются наименование, местоположение и иные характеристики объекта, который предполагается взять в аренду, цели и срок предполагаемого использования, а также реквизиты заявителя, необходимые для заключения договора аренды.

2.4. После рассмотрения заявления Главой Терезинского сельского поселения, заявления с соответствующими визами передается в Организационный отдел.

2.5. После подачи заявки заявитель обязан лично подтвердить, либо направить своего представителя для проверки изложенных в заявлении сведений и предварительного согласования условий договора аренды.

Заявители представляют в Терезинского сельского поселения для проверки:

- физические лица – документ, удостоверяющий личность (паспорт), свидетельство о регистрации в качестве предпринимателя;

- юридические лица – подлинники учредительных документов, свидетельство о включении в государственный реестр юридических лиц, документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя заключать договор аренды.

2.6 При наличии двух и более заявлений о сдаче в аренду одного объекта муниципального имущества, Администрация Терезинского сельского поселения. проводится торги на право заключения договора аренды данного объекта.

Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды утверждается постановлением Главы Терезинского сельского поселения .

Договор аренды заключается с победителем торгов.

2.7 На основании заявки о заключении договора аренды, либо по результатам торгов на право аренды, после проверки изложенных в заявлении сведений, Терезинского сельского поселения . в течении двух недель с момента проведения предварительного согласования условий аренды готовит проект договора аренды и выдает его под роспись заявителю (представителю заявителя) или направляет заявителю по почте заказным письмом.

2.8 Подписанный экземпляр договора арендатор обязан вернуть в Администрацию Терезинского сельского поселения . После подписания сторонами договора оформляется передаточный акт.

2.9 Отказ в заключение договора аренды направляется Администрацией Терезинского сельского поселения в месячный срок заявителю в письменном виде с указанием причин отказа.

2.10 Администрация Терезинского сельского поселения вправе отказать в заключении договора аренды лицам, имеющим задолженность по уплате различного вида платежей в бюджет Терезинского сельского поселения или во взаимоотношениях с которыми имелись факты невыполнения ими взятых на себя обязательств по договорам, заключенными с органами местного самоуправления, муниципальными предприятиями и учреждениями Терезинского сельского поселения ..

2.11 Договоры аренды подлежат обязательному учету в Администрацию Терезинского сельского поселения . Порядок учета заключаемых договоров определяется распоряжением Администрации Терезинского сельского поселения .

3. Форма договора аренды.

3.1 Договор аренды должен обязательно содержать:

- данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, в том числе: наименование, состав и стоимость имущества;

- цель использования имущества;
- права и обязанности сторон по договору;
- расчеты по договору (размер арендной платы, периодичность и порядок оплаты) и порядок пересмотра арендной платы;
- ответственность сторон по договору;
- условия и порядок досрочного расторжения договора;
- сроки по договору;
- местонахождение, почтовые адреса и банковские реквизиты сторон по договору.

3.2 Договора аренды заключаются, как правило, по типовым формам, утверждаемым постановлением Главы Терезинского сельского поселения для соответствующих видов муниципального имущества.

4. Срок договора аренды.

4.1 Договор аренды недвижимого имущества, подлежит государственной регистрации в следующих случаях;

- договор аренды здания или сооружения заключён на срок не менее одного года;
- договор аренды помещения, находящегося в здании или сооружении, заключён на срок не менее одного года;
- договор аренды земельного участка заключён на срок не менее одного года;
- несколько договоров аренды в отношении одного и того же объекта аренды заключены одновременно, причём срок одного из них начинается сразу же после окончания срока действия другого договора;

4.2 Государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества не требуется, если Договор аренды заключён на срок менее одного года

5. Особенности сдачи в аренду отдельных видов муниципального имущества.

5.1. При сдаче в аренду нежилых помещений, арендатору передаются в пользование и места общего пользования здания, в котором расположено арендуемое нежилое помещение (коридоры, лестничные клетки, вестибюли, туалеты, вентиляционные, щитовые и т.п.).

При аренде помещений в здании несколькими арендаторами, площадь мест общего пользования разделяется между ними пропорционально площадям, занимаемым ими помещений.

Площадь мест общего пользования учитывается при определении величины арендной платы.

5.2. При заключении договора аренды недвижимого имущества (здания, сооружения, нежилые помещения) Арендатор обязан заключить договоры на обслуживание арендуемого объекта и снабжение его коммунальными услугами, энергетическими ресурсами, на содержание мест общего пользования с лицами, оказывающими коммунальные услуги или балансодержателем Объектов в срок, указанный в договоре аренды.

6. Стоимость передаваемого имущества.

6.1 Стоимость арендованного имущества определяется в размере его восстановительной (первоначальной) стоимости на момент сдачи в аренду.

6.2 Рыночная стоимость передаваемого в аренду имущества определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности на основании отчета об оценке объекта, составленного лицом, имеющим лицензию на осуществление оценочной деятельности.

6.3 Оценка имущества, арендуемого по договорам со сроком действия более 1 года, проводится за счет арендатора и указывается в договоре аренды.

7. Арендная плата.

7.1 Арендная плата уплачивается арендатором путем внесения фиксированной суммы платежей на расчетный счет бюджета Терезинского сельского поселения .

7.2 Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

7.3 Арендатор уплачивает арендную плату, как правило, ежемесячно.

7.4. При аренде зданий, сооружений, нежилых помещений размер арендной платы определяется исходя из фактического размера переданных арендатору площадей с учетом требований пункта 5.1 настоящего Положения.

Размер арендной платы за 1 кв.м. общей площади здания (нежилого помещения) устанавливается на основе базовой ставки годовой арендной платы, которая ежегодно устанавливается решением Муниципального Совета Терезинского сельского поселения до принятия бюджета Терезинского сельского поселения на очередной финансовый год.

Изменение базовой ставки годовой арендной платы производится с учетом изменения средней сложившейся в Терезинского сельского поселения рыночной величины арендной платы.

Арендная плата за 1 кв.м. общей площади здания (нежилого помещения), устанавливаемая в договоре аренды, определяется как базовая ставка, умноженная на коэффициент территориально-экономической зоны расположения здания (нежилого помещения), коэффициент качества здания (нежилого помещения), а также на коэффициент вида деятельности арендатора.

Значения коэффициентов устанавливаются решением Муниципального Совета Терезинского сельского поселения .

7.5 Порядок расчета размера арендной платы за муниципальное имущество утверждается Муниципальным Советом Терезинского сельского поселения .

7.6 Допускается уплата арендной платы в виде:

- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

- предоставления арендатором определенных услуг;

- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Порядок, условия и сроки уплаты арендной платы неденежными платежами устанавливается постановлением Главы Терезинского сельского поселения.

Порядок согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества и порядок возмещения затрат арендатора устанавливаются Положением, утверждённым Муниципальным Советом Терезинского сельского поселения.

7.7 Заключение договора аренды с условием по установлению арендной платы в виде возложения на Арендатора затрат на улучшение арендованного имущества допускается, когда предметом договора является здание, сооружение, помещение, требующее капитального ремонта, при условии невозможности сдать его в аренду за арендную плату в виде денежных платежей.

8. Земельные участки под арендуемым недвижимым имуществом.

8.1 Одновременно с передачей прав по владению и пользованию объектами недвижимости Арендатору передаются права пользования той частью земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

8.2 Установленная в договоре аренды плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

8.3 Порядок предоставления и использования земельного участка, а также его размеры могут быть установлены сторонами договора отдельным соглашением.

9. Аренда муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями или на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.

9.1 Сдача в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, осуществляется путем заключения трехстороннего договора аренды между арендодателем, балансодержателем и арендатором.

От имени муниципального учреждения договор аренды муниципального имущества заключает руководитель организации - балансодержателя.

9.2. После заключения договора аренды Балансодержатель и Арендатор оформляют передаточный акт и представляют его в Администрацию Терезинского сельского поселения .

9.3. При невозможности использования арендуемых нежилых помещений полный рабочий день Балансодержателем дополнительно представляется в Администрацию график использования арендатором занимаемых помещений.

График пользования помещениями оформляется приложением к договору аренды. Арендная плата рассчитывается в данном случае по соответствующей базовой ставке арендной платы пропорционально времени, которое арендатор фактически использует арендуемое помещение.

10. Ответственность арендатора.

10.1 Арендодатель и балансодержатель муниципального имущества имеют право обеспечивать исполнение договорных обязательств неустойкой, залогом, удержанием имущества Арендатора, поручительством, банковской гарантией, задатком.

10.2. На Арендатора возлагается риск случайной гибели или случайного повреждения арендуемого муниципального имущества при наличии его вины.

10.3 Арендатор должен осуществлять страхование арендуемого имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

При передаче в аренду имущества, балансодержателем которого заключен договор страхования данного имущества, арендатор обязан возместить затраты по страхованию имущества балансодержателю или перезаключить договор страхования на свое имя.

11. Предоставление льгот.

11.1 Решением Муниципального Совета представителей арендатор может быть освобожден от арендной платы определенный срок или ему может быть предоставлена льгота по арендной плате решением Муниципального Совета Терезинского сельского поселения на основании заявления арендатора.

11.2 Муниципальный Совет рассматривает заявления о предоставлении льгот по арендной плате по представлению комиссии по налоговым льготам.

12. Субаренда.

12.1 Сдача арендуемого муниципального имущества в субаренду допускается только на основании разрешения, оформляемого путем принятия постановления Главы Администрации Терезинского сельского поселения.

12.2. Для получения разрешения на сдачу в субаренду Арендатор и предполагаемый субарендатор подают каждый от своего имени заявления в порядке, установленном пунктами 2.3 и 2.5 настоящего Положения.

12.3. При сдаче в субаренду муниципального имущества, закрепленного за организациями – балансодержателями Арендатором представляется также письменное согласие руководителя организации на сдачу арендуемого имущества в субаренду.

12.4 Льготы по арендной плате, предоставленные арендатору в установленном порядке, на субарендатора не распространяются.

12.5 Отказ в выдаче согласия на заключение договора субаренды направляется Управлением заявителю в письменном виде с указанием причин отказа.

12.6 Арендатор обязан в месячный срок с момента заключения договора субаренды представить копию договора субаренды в Управление.