



**РЕСПУБЛИКА ХАКАСИЯ
УСТЬ-АБАКАНСКИЙ РАЙОН
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МОСКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

РЕШЕНИЕ

от 30 января 2009г.

№ 6

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ "ОБ АРЕНДЕ ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ МОСКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

Руководствуясь ст. 51 Федерального закона от 06.10.2003 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", п. ст. Устава муниципального образования Московский сельсовет,

Совет депутатов муниципального образования Московский сельсовет
РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение "Об аренде имущества, находящегося в собственности муниципального образования Московский сельсовет " (прилагается).
2. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования.
3. Настоящее решение направить для подписания и обнародования Главе муниципального образования Московский сельсовет Янгуловой Г.Н.

Глава муниципального образования
Московский сельсовет

Г.Н. Янгулова

**ПОЛОЖЕНИЕ
"ОБ АРЕНДЕ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ МОСКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ"**

Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Основные понятия

1.1. Настоящее Положение регулирует порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Московский сельсовет, и принято в целях наиболее эффективного и целевого использования имущества, организации торговли, упорядочения финансовых отношений и увеличения доходов бюджета муниципального образования Московский сельсовет.

1.2. Настоящим Положением не регулируются отношения по передаче имущества в хозяйственное ведение, оперативное управление, доверительное управление, безвозмездное пользование (ссуду), заем, по договору простого товарищества и на хранение, регулируемые иными муниципальными правовыми актами.

1.3. Настоящим Положением не регулируется аренда жилых помещений и предоставление торговых мест на муниципальном рынке.

1.4. Для целей урегулирования отношений по аренде муниципального имущества в настоящем Положении используются следующие понятия:

1.4.1. "Нежилые помещения" - нежилые отдельно стоящие здания и помещения в них, встроенные и встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах, находящиеся в собственности муниципального образования Московский сельсовет и закрепленные в муниципальной казне муниципального образования Московский сельсовет.

1.4.2. "Муниципальный магазин" - находящееся в собственности муниципального образования Московский сельсовет нежилое помещение, предназначенное для торговли, не переданное в аренду как единый объект.

1.4.3. "Торговая площадь" - часть муниципального магазина, выделяемая для ведения торговли одному лицу.

1.4.4. "Движимое муниципальное имущество" - находящееся в собственности муниципального образования Московский сельсовет движимое имущество, не закрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями.

1.4.5. "Недвижимое имущество предприятий" - нежилые помещения, здания, сооружения, находящиеся в муниципальной собственности, закрепленные за предприятиями на праве хозяйственного ведения либо на основании договора безвозмездного пользования (ссуды).

2. Реализация полномочий собственника

2.1. Собственником муниципального имущества, сдаваемого в аренду в соответствии с настоящим Положением, является муниципальное образование Московский сельсовет.

2.2. От имени муниципального образования Московский сельсовет правами собственника в отношении муниципального имущества наделяется Администрация муниципального образования Московский сельсовет (далее - Администрация).

2.3. В отношении нежилых помещений от имени муниципального образования Московский сельсовет Администрация

- предоставляет в аренду нежилые помещения, закрепленные в муниципальной казне муниципального образования Московский сельсовет, на условиях, определенных настоящим Положением;

- вправе проводить аукционы (конкурсы) в целях определения арендатора нежилого помещения;

- вправе передавать полномочия собственника (полностью или частично) иным лицам;

- не вправе производить продажу либо иным образом отчуждать сданные в аренду нежилые помещения, за исключением установленных действующим законодательством случаев;

- не вправе осуществлять торговую и иную предпринимательскую деятельность с использованием находящихся в его распоряжении нежилых помещений.

2.4. В отношении торговых площадей в муниципальных магазинах от имени муниципального образования Московский сельсовет Администрация :

- вправе сдавать торговые площади в аренду в целях организации торговли на территории поселения в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Положением;
- вправе заключать договоры с организациями, обслуживающими муниципальные магазины;
- вправе передавать полномочия собственника (полностью или частично) иным лицам;
- не вправе производить продажу либо иным образом отчуждать торговые площади;
- не вправе осуществлять торговую и иную предпринимательскую деятельность с использованием находящихся в его распоряжении торговых площадей.

2.5. Решение главы муниципального образования Московский сельсовет по вопросам применения настоящего Положения, в том числе связанные с назначением торгов, заключением договоров аренды, а также с иными полномочиями главы поселения оформляются распоряжениями главы муниципального образования Московский сельсовет.

3. Порядок заключения договоров аренды

3.1. Договоры аренды заключаются в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

3.2. Для заключения договора аренды аукцион (конкурс) проводится в порядке, установленном федеральным законодательством. Заключение договоров аренды без проведения аукциона (конкурса) допускается в случаях, установленных действующим законодательством.

3.3. Аукцион (конкурс) в отношении объектов муниципальной казны организуется Администрацией. Аукцион (конкурс) в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), организуется муниципальным унитарным предприятием (муниципальным учреждением).

3.4. Начальной ценой аукциона за право заключения договора аренды может быть ставка арендной платы или стоимость права аренды. Начальный размер ставки арендной платы или стоимости права аренды при проведении аукциона определяется с учетом отчета независимого оценщика о рыночной стоимости.

3.5. Денежные средства, полученные от проведения аукционов (конкурсов) объектов муниципальной казны, объектов муниципальной собственности, находящихся в хозяйственном ведении (оперативном управлении) у муниципальных предприятий (учреждений), при проведении муниципальными предприятиями и учреждениями аукционов за право заключения договоров аренды, в которых начальной ценой аукциона являлась стоимость права аренды, в полном объеме поступают в бюджет муниципального образования Московский сельсовет.

3.6. Порядок заключения договоров о предоставлении торговых мест на муниципальном рынке определяется в соответствии с действующим законодательством о розничных рынках.

3.7. Информация об итогах аукциона (конкурса) публикуется его организатором в газете "Усть-Абаканские известия" и на официальном сайте в сети Интернет в течение пяти дней со дня подписания протокола.

4. Контроль использования имущества, переданного в аренду

4.1. Сдача и приемка муниципального имущества при заключении и расторжении договора аренды производится по акту в присутствии представителей сторон. В акте указываются дата составления, номер и дата подписания договора аренды, техническое состояние имущества. Акт скрепляется подписями представителей и печатями сторон.

4.2. Контроль целевого характера использования муниципального имущества, его состояния, а также выполнения иных условий договора осуществляет Администрация и уполномоченные ею организации.

4.3. В случае если по результатам конкурса на арендатора возложено выполнение социальных, инвестиционных или иных условий, контроль их выполнения осуществляет Администрация. По истечении срока для выполнения таких условий представителями Администрации составляется акт об их выполнении (невыполнении).

Раздел II. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

5. Установление размера арендной платы

5.1. Размер арендной платы по договорам, заключаемым в соответствии с действующим законодательством без проведения торгов, определяется по изложенной в настоящей главе Методике. Размер арендной платы по договорам, заключаемым на основании конкурсов, в которых

размер арендной платы не являлся критерием определения победителя, устанавливается в соответствии с Методикой, изложенной в пунктах 5.7, 5.10 настоящего Положения.

5.2. Размер арендной платы по договорам, заключаемым на основании аукционов, начальной ценой которых являлась ставка арендной платы, определяется в соответствии с результатами аукционов. В случае если начальной ценой аукциона являлась стоимость права аренды, то размер арендной платы определяется в соответствии с Методикой, изложенной в пунктах 5.7, 5.10 настоящего Положения.

5.3. Размер арендной платы устанавливается без учета налога на добавленную стоимость, уплачиваемого арендаторами как налоговыми агентами. Арендная плата не включает в себя коммунальные платежи и иные расходы по содержанию имущества.

5.4. Арендная плата за имущество, находящееся в муниципальной казне муниципального образования Московский сельсовет, вносится на счет администратора поступлений в бюджет - Администрации муниципального образования Московский сельсовет

5.5. Арендная плата может быть изменена арендодателем в одностороннем порядке на основании решения Совета депутатов муниципального образования Московский сельсовет в случае, если договором аренды предусмотрено право арендодателя в одностороннем порядке изменять арендную плату. Изменение арендной платы производится не чаще одного раза в год. При расчете годовой арендной платы по нижеприведенным формулам сумма умножается на все коэффициенты изменения арендной платы, утвержденные Советом депутатов муниципального образования Московский сельсовет после утверждения настоящего Положения.

5.6. При неуплате в срок установленных договором арендных платежей арендатор уплачивает неустойку в соответствии с договором, но не более 0,25% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.7. Годовая арендная плата за нежилые помещения по договорам аренды, заключаемым в соответствии с действующим законодательством без проведения торгов, по договорам аренды, заключаемым на основании конкурсов, в которых размер арендной платы не являлся критерием определения победителя, а также по договорам аренды, заключаемым по результатам аукционов, начальной ценой которых являлась стоимость права аренды, рассчитывается по формуле:

Апл. = Са.п. x So x Ки x K1 x K2 x ... x Kn, где:

Апл. - годовая арендная плата за нежилое помещение, руб.;

Са.п. - ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год;

So - общая площадь нежилого помещения (здания), кв. м;

Ки - коэффициент использования;

K1 - Kn - коэффициенты изменения арендной платы, утверждаемые Советом депутатов муниципального образования Московский сельсовет после принятия настоящего Положения.

Ставка арендной платы определяется следующим образом по формуле:

Са.п. = 0,05 x C x Kк x Кр, где:

0,05 - коэффициент эффективности капитальных вложений;

C - стоимость 1 кв. м (руб. за кв. м):

- для отдельно стоящих и пристроенных зданий - стоимость 1 кв. м в конкретном здании (определяется как частное от деления первоначальной стоимости здания с учетом переоценки на общую площадь всех помещений в данном здании);

- для встроенных и встроенно-пристроенных помещений в жилищном фонде средняя стоимость 1 кв. м жилой площади в городе (для данного случая определяется как произведение средней стоимости 1 кв. м жилой площади на 01.04.2009 (11302 руб.);

Kк - коэффициент минимальной комфортности:

- подвальные, чердачные помещения - 0,75;

- помещения, не имеющие централизованного отопления, - 0,8;

- помещения, не имеющие водоснабжения и канализации, - 0,9;

- прочие помещения - 1,0.

В случае совпадения всех или части характеристик комфортности помещения в расчет принимается меньшее значение коэффициента;

Кр - коэффициент месторасположения здания,

- Центр населенного пункта – 1.2 ;

- все остальные районы, а также д. Ковыльная и аал Мохов - 1,0.

Коэффициент использования (Ки) для площадей, используемых непосредственно арендатором, принимается равным 1.

Для площадей, обремененных правами третьих лиц, либо передаваемых арендатором третьим лицам в соответствии с главами 12, 14 настоящего Положения, коэффициент

использования устанавливается равным 2 и применяется в течение трех месяцев с момента наложения обременения либо передачи помещения третьему лицу по соглашению о перенайме.

Для площадей (за исключением торговых площадей в магазинах и предприятиях общественного питания), обремененных правами третьих лиц либо передаваемых арендатором третьим лицам в соответствии с главой 11 настоящего Положения, коэффициент использования устанавливается равным 2 и применяется к соответствующей части нежилого помещения на весь срок действия договора субаренды.

Для торговых площадей в магазинах и предприятиях общественного питания, обремененных правами третьих лиц либо передаваемых арендатором третьим лицам в соответствии с главой 11 настоящего Положения, коэффициент использования устанавливается равным 1,7 и применяется к соответствующей части нежилого помещения на весь срок действия договора субаренды.

5.8. Размер ставки арендной платы не зависит от режима работы арендатора.

5.9. Арендная плата за торговые площади и помещения в муниципальных магазинах по договорам аренды, заключаемым в соответствии с действующим законодательством без проведения торгов, по договорам аренды, заключаемым на основании конкурсов, в которых размер арендной платы не являлся критерием определения победителя, а также по договорам аренды, заключаемым по результатам аукционов, начальной ценой которых являлась стоимость права аренды, устанавливается Советом депутатов муниципального образования Московский сельсовет не ниже ставки, рассчитанной по Методике, указанной в п. 5.7 настоящего Положения для нежилых помещений. Утвержденные Главой муниципального образования Московский сельсовет ставки арендной платы для муниципальных магазинов не применяются в случае заключения договоров аренды на основании аукционов, начальной ценой которых являлась ставка арендной платы.

5.10. Арендная плата за движимое имущество по договорам аренды, заключаемым в соответствии с действующим законодательством без проведения торгов, по договорам аренды, заключаемым на основании конкурсов, в которых размер арендной платы не являлся критерием определения победителя, а также по договорам аренды, заключаемым по результатам аукциона, начальной ценой которого являлась стоимость права аренды, рассчитывается по формуле:

Апл. = Кэ x Сб x К1 x К2 x ... x Кп, где:

Апл. - годовая арендная плата за движимое имущество, руб.;

Кэ - коэффициент эффективности капитальных вложений, составляющий:
для автотранспортных средств, компьютерной техники, оргтехники - 0,15,
для прочих - 0,1;

Сб - первоначальная стоимость сдаваемого в аренду имущества с учетом переоценок на момент заключения договора аренды, руб.;

К1 - Кп - коэффициенты изменения арендной платы, утверждаемые Советом депутатов муниципального образования Московский сельсовет после принятия настоящего Положения.

5.11. Арендная плата за недвижимое имущество предприятий по договорам аренды, заключаемым в соответствии с действующим законодательством без проведения торгов, по договорам аренды, заключаемым на основании конкурсов, в которых размер арендной платы не являлся критерием определения победителя, а также по договорам аренды, заключаемым по результатам аукционов, начальной ценой которых являлась стоимость права аренды, устанавливается муниципальным предприятием не ниже ставки, рассчитанной по Методике, указанной в п. 5.7 настоящего Положения для нежилых помещений. В случае заключения договоров аренды муниципальным предприятием по результатам аукционов, начальной ценой которых являлась ставка арендной платы, размер арендной платы определяется в соответствии с результатами аукциона.

5.12. В случаях, когда срок действия договора составляет менее 24 часов, либо в договоре предусмотрено исчисление срока аренды в часах, арендная плата рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.} = \frac{\text{Са.п.} \times \text{К1} \times \text{К2} \times \dots \times \text{Кп}}{360}, \text{ где:}$$

Апл. - арендная плата за единицу имущества, руб. в час;

Са.п. - ставка арендной платы (руб.) в месяц.

По договорам аренды, заключаемым в соответствии с действующим законодательством без проведения торгов, по договорам аренды, заключаемым на основании конкурсов, в которых размер арендной платы не являлся критерием определения победителя, а также по договорам аренды, заключаемым по результатам аукционов, начальной ценой которых являлась стоимость права аренды, ставка арендной платы рассчитывается по Методике, установленной в пунктах 5.7,

5.10 для соответствующего имущества. Ставка арендной платы в месяц по договорам аренды, заключаемым на основании аукционов, начальной ценой которых являлась ставка арендной платы, определяется в соответствии с результатами аукционов;

K1 - Kп - коэффициенты изменения арендной платы, утверждаемые Советом депутатов муниципального образования Московский сельсовет после принятия настоящего Положения.

6. Полное либо частичное освобождение от арендной платы

6.1. Снижение размеров арендной платы определенным категориям арендаторов производится по решению Совета депутатов, муниципального образования Московский сельсовет а конкретным арендаторам - по распоряжению Главы муниципального образования Московский сельсовет в порядке, предусмотренном для предоставления муниципальной помощи по согласованию с антимонопольным органом.

6.2. Ходатайства конкретных арендаторов о предоставлении муниципальной помощи в виде снижения арендной платы направляются в Администрацию.

6.3. Для рассмотрения ходатайств предоставляются следующие документы:

- ходатайство о предоставлении муниципальной помощи в виде снижения арендной платы;
- обоснование необходимости предоставления муниципальной помощи в виде снижения арендной платы, ожидаемый социальный и (или) экономический эффект от ее предоставления;
- другие документы в соответствии с действующим законодательством.

Администрация вправе запрашивать у арендатора дополнительную информацию, необходимую для принятия решения.

6.4. При установлении необходимости предоставления муниципальной помощи в виде снижения арендной платы и получения согласия антимонопольного органа соответствующее решение оформляется распоряжением Главы муниципального образования Московский сельсовет.

6.5. По заявлению арендатора о необходимости капитального ремонта или по инициативе Администрации комиссионно проводится проверка факта такой необходимости и устанавливается его объем, что отражается в соответствующем акте обследования и дефектной ведомости, которые утверждаются Администрацией. В состав комиссии включаются сотрудники Администрации, представитель арендатора, могут включаться специалисты по профилю ремонта.

6.6. Администрация вправе засчитывать в счет арендной платы суммы, затраченные арендатором на выполнение обязанностей собственника (выполнение капитального ремонта с согласия Администрации, компенсация неотделимых улучшений, произведенных с согласия собственника, и т.п.).

6.6.1. Арендатору могут быть полностью или частично возмещены затраты на произведенные работы по ремонту (реконструкции) имущества, сданного в аренду, в течение срока действия договора аренды путем компенсации затрат временным освобождением от арендной платы за имущество.

6.6.2. На основании заключения комиссии в случае компенсации затрат арендатора издается распоряжение Главы муниципального образования Московский сельсовет о проведении работ на объекте, в котором обязательно должны быть отражены следующие моменты:

- 1) разрешение арендатору на проведение работ на объекте своими силами;
- 2) компенсации затрат арендатору путем освобождения его от уплаты арендных платежей в соответствии с утвержденной сметой и подписанным актом приемки выполненных работ и справкой о стоимости выполненных работ и затрат;
- 3) сроки завершения работ.

6.6.3. На основании утвержденной дефектной ведомости на проведение работ арендатором составляется смета, которая проверяется специалистами Администрации и утверждается главой муниципального образования Московский сельсовет.

6.6.4. Одновременно со сметой арендатор представляет график работ, несоблюдение которого влечет отказ в компенсации стоимости работ.

6.6.5. Арендатору ремонт компенсируется только в пределах сумм, затраченных на работы, попадающие в разряд капитального ремонта и реконструкций, и на сумму фактически понесенных затрат в соответствии со сметой и подписанным актом приемки выполненных работ установленной формы (Ф-2) и справкой о стоимости выполненных работ и затрат установленной формы (Ф-3).

6.6.6. Не подлежат возмещению непредвиденные расходы, а также затраты, связанные со специфическими потребностями арендатора.

6.6.7. Объем и стоимость работ не могут быть увеличены арендатором без согласования с Администрацией. В противном случае арендатор теряет право на компенсацию стоимости дополнительно выполненных работ.

6.6.8. Для подтверждения произведенных затрат арендатор представляет в Администрацию справку (Ф-3) с приложением необходимых платежных документов.

6.6.9. В случае, если сметная стоимость выполненных работ больше представленных платежных документов, подтверждающих фактические затраты на проведенный ремонт, то зачет в счет арендной платы производится на сумму фактических затрат по платежным документам.

6.6.10. В случае, если сметная стоимость выполненных работ меньше представленных платежных документов, подтверждающих фактические затраты на проведенный ремонт, то зачет производится в размере согласованной сметной стоимости затрат.

6.6.11. На основании распоряжения Главы муниципального образования Московский сельсовет об освобождении арендатора от уплаты арендных платежей на сумму произведенных работ по фактическим затратам Администрация подписывает с арендатором дополнительное соглашение, которое является неотъемлемой частью договора аренды.

6.7. Арендатор вправе обратиться с мотивированным ходатайством о предоставлении отсрочки либо рассрочки уплаты арендных платежей.

Предоставление отсрочки либо рассрочки производится Администрацией путем подписания дополнительного соглашения к договору аренды на основании распоряжения мэра города.

6.8. Порядок списания задолженности по арендной плате и неустойке (штрафам):

6.8.1. Задолженность по арендной плате и неустойке (штрафам) по договорам аренды, числящаяся за отдельными арендаторами, взыскание которой оказалось невозможным в силу причин экономического, социального и юридического характера, признается безнадежной. При этом признается невозможной к взысканию только та задолженность, которая осталась непогашенной после применения всех предусмотренных законодательством мер к взысканию.

6.8.2. Списание невозможной к взысканию задолженности производится в следующих случаях:

- возвращения исполнительного документа без исполнения по требованию суда или другого органа, выдавшего документ;

- прекращения исполнительного производства по основаниям, указанным в п/п 1, 2 п. 1 ст. 43 ФЗ "Об исполнительном производстве";

- если невозможно установить адрес должника-организации или места жительства должника-гражданина, места нахождения имущества должника либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах и во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у должника отсутствуют имущество или доходы, на которые может быть обращено взыскание, и принятые судебным приставом-исполнителем все допустимые законом меры по отысканию его имущества или доходов оказались безрезультатными;

- отказа в иске о взыскании долга и исчерпании возможностей для обжалования соответствующего решения суда;

- в случае ликвидации юридического лица, в том числе в результате завершения конкурсного производства при банкротстве предприятия;

- смерти должника-арендатора, объявления его умершим, признания его безвестно отсутствующим;

- истечения срока исковой давности.

6.8.3. Основанием для рассмотрения вопроса о списании невозможной к взысканию задолженности является представление следующих документов:

- в случае окончания исполнительного производства по исполнительным документам - постановление об окончании исполнительного производства либо акт о невозможности взыскания;

- в случае ликвидации юридического лица - решение регистрирующего органа о ликвидации;

- в случае отказа в иске о взыскании долга и исчерпании возможностей для обжалования соответствующего решения суда - решение (постановление, определение) суда;

- в случае, когда неизвестен адрес должника, - постановление судебного пристава о возвращении исполнительного документа;

- в случае смерти должника - документы о смерти физического лица либо решение суда об объявлении его умершим.

6.8.4. Списание невозможной к взысканию задолженности производится Администрацией путем издания распоряжения.

6.9. Комитет вправе не производить начисление неустойки за просрочку арендных платежей организациям, финансируемым из федерального и республиканского бюджетов, в связи с систематическими задержками финансирования из указанных бюджетов, при условии предоставления арендатором документов, подтверждающих задержку финансирования по аренде помещения, выданных отделением Федерального казначейства по Усть-Абаканскому району или вышестоящим органом управления, являющимся распорядителем бюджетных средств.

МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

7. Аренда нежилых помещений

7.1. Заключение договора аренды нежилого помещения:

7.1.1. Договор аренды заключается Администрацией с лицом, получившим право на заключение договора аренды по результатам торгов. Без проведения торгов договор аренды может быть заключен в предусмотренных действующим законодательством случаях.

7.1.2. Администрация наделяется полномочиями по заключению договоров аренды только на условиях, предусмотренных настоящим Положением. В случаях, когда гражданское законодательство допускает заключение договора на иных условиях, нежели перечислены в подпунктах 7.1.3, 7.1.4, по соглашению сторон, органом, уполномоченным на изменение установленных ниже условий договора, является Совет депутатов муниципального образования Московский сельсовет, а при недостижении соглашения - суд.

7.1.3. Администрация имеет полномочия по включению в договор аренды следующих обязанностей арендатора:

- использовать помещение исключительно по назначению, указанному в договоре;
- поддерживать арендуемое помещение в исправном состоянии;
- своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений, нести расходы по содержанию и техническому обслуживанию помещения;
- своевременно производить за свой счет капитальный ремонт арендуемых помещений при условии получения письменного согласия Администрации на проведение работ;
- вносить арендную плату в срок, установленный договором;
- заключить договоры с коммунальными предприятиями на водо-, тепло-, энергоснабжение и техническое обслуживание инженерных коммуникаций, на вывоз мусора;
- возмещать расходы на общее содержание здания;
- согласовать условия содержания и уборки прилегающей территории;
- согласовать режим работы с Администрацией.

7.1.4. Администрация имеет полномочия по включению в договор аренды следующих оснований для расторжения договора :

- если арендатор пользуется помещением с существенным нарушением условий договора либо использует арендуемое помещение с неоднократными нарушениями условий договора;
- если арендатор использует арендуемое помещение не по назначению;
- если арендатор существенно ухудшает состояние помещения;
- если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- если арендатор без письменного согласия арендодателя передал помещение или его часть в пользование иным лицам.

7.1.5. В случае установления Советом депутатов муниципального образования Московский сельсовет иных условий, нежели указаны в подпунктах 7.1.3, 7.1.4 настоящего Положения, Администрация обязана заключить договор на условиях, оговоренных в соответствующем решении Совета депутатов муниципального образования Московский сельсовет.

7.1.6. В отношении условий договора аренды, не перечисленных в подпунктах 7.1.3, 7.1.4, Администрация вправе определять их по своему усмотрению, исходя из действующего законодательства и принципа свободы договора.

7.2. Арендатор компенсирует арендодателю плату за использование земельного участка, закрепленного для эксплуатации нежилого помещения, подлежащую к уплате за земельный участок, в соответствии с утвержденными ставками платы за землю.

7.3. Правила настоящей главы применяются также при аренде строений (сооружений), примыкающих к нежилым помещениям.

8. Аренда движимого муниципального имущества

8.1. Движимое муниципальное имущество может передаваться в аренду как имущественный комплекс с целью организации определенного вида деятельности (услуг), так и отдельными единицами оборудования.

8.2. Целевое назначение движимого муниципального имущества, а также конкретные условия передачи его в аренду определяются мэром города путем издания распоряжения о проведении торгов. В случае, если договор аренды движимого имущества заключается в соответствии с действующим законодательством без проведения торгов, то целевое назначение движимого муниципального имущества, а также конкретные условия передачи его в аренду определяются распоряжением мэра города.

8.3. При передаче в аренду нежилого помещения, в котором находится имущество, передача в аренду имущества и нежилого помещения оформляется одним договором.

9. Аренда имущества, находящегося в хозяйственном ведении (оперативном управлении) муниципальных предприятий (учреждений)

9.1. Настоящая глава распространяется на имущество, переданное в хозяйственное ведение (оперативное управление) муниципальным предприятиям (учреждениям).

9.2. Недвижимое имущество, переданное в хозяйственное ведение (оперативное управление) муниципальным предприятиям (учреждениям), а равно движимое имущество, переданное в оперативное управление муниципальным учреждениям, может быть сдано в аренду исключительно по согласованию с Администрацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Положением.

9.3. Движимое имущество, переданное в хозяйственное ведение муниципальным предприятиям и не относящееся к основным средствам, может быть сдано в аренду предприятиями самостоятельно в соответствии с порядком, установленном действующим законодательством. Движимое имущество, переданное в хозяйственное ведение муниципальным предприятиям, относящееся к основным средствам, может быть сдано в аренду предприятиями в порядке, предусмотренном действующим законодательством, по согласованию с Администрацией, если иное не установлено Уставом предприятия.

9.4. Ставка арендной платы по договорам аренды, заключаемым в соответствии с действующим законодательством без проведения торгов, по договорам аренды, заключаемым на основании конкурсов, в которых размер арендной платы не являлся критерием определения победителя, а также по договорам аренды, заключаемым по результатам аукционов, начальной ценой которых являлась стоимость права аренды, устанавливается муниципальными предприятиями (учреждениями) самостоятельно, но, как правило, не ниже ставки, определяемой по Методикам, установленным пунктами 5.7, 5.10 настоящего Положения. В случае заключения договоров аренды муниципальным предприятием (учреждением) по результатам аукционов, начальной ценой которых являлась ставка арендной платы, размер арендной платы определяется в соответствии с результатами аукциона.

10. Аренда торговых площадей и помещений в муниципальных магазинах

10.1. По договору аренды торговой площади и помещений, не являющихся торговыми, арендодатель передает арендатору по акту во временное возмездное пользование принадлежащую ему на праве собственности часть муниципального магазина в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Положением.

10.2. Решение о возможности использования того или иного нежилого помещения в качестве муниципального магазина принимает Глава муниципального образования путем издания распоряжения.

10.3. Администрация непосредственно заключает договоры аренды торговых площадей и помещений, не являющихся торговыми (подсобные помещения, подвалы и т.п.), в муниципальных магазинах по результатам проведения торгов и без проведения торгов в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Решение о передаче в аренду торговых площадей и помещений в муниципальных магазинах оформляется распоряжением Администрации.

10.4. Обязательному включению в договор аренды подлежат следующие условия:

- группа товаров, торговля которыми будет осуществляться на предоставленной торговой площади;
- размер торговой площади, право на использование которой передается по договору;
- иные условия, подлежащие включению в договор аренды в соответствии с гражданским законодательством РФ.

Раздел IV. РЕАЛИЗАЦИЯ АРЕНДАТОРАМИ ПРАВ, ОСНОВАННЫХ НА ПРАВЕ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

11. Порядок согласования договоров субаренды нежилых помещений

11.1. Нежилые помещения могут быть переданы арендаторами в субаренду при наличии письменного согласования Администрации. Порядок, предусмотренный настоящей главой для

согласования договоров субаренды, применяется также к договорам о передаче помещений или их части арендаторами в безвозмездное пользование третьих лиц.

11.2. Согласование осуществляется путем визирования договоров субаренды Администрацией. Срок действия согласования устанавливается равным сроку действия договора субаренды, представленного на согласование. Неотъемлемой частью договора субаренды является схема расположения передаваемой площади.

Договоры субаренды, действие которых продолжается по истечении срока, в них установленного (возобновленные на неопределенный срок), являются не согласованными Комитетом.

11.3. Не подлежат согласованию Администрацией договоры субаренды, заключенные сроком на один год и более. При этом дата окончания срока действия договора субаренды не может быть позднее чем один год с момента ежегодного изменения арендной платы, решение о котором принято в соответствии с п. 5.5 настоящего Положения на момент обращения за согласованием договора субаренды. Если на момент обращения за согласованием договора субаренды решение о ежегодном изменении арендной платы уже принято, но дата такого изменения еще не наступила, то срок договора субаренды не может превышать одного года с момента заключения договора. Не допускается согласование Администрацией договоров субаренды, в которые включены условия об автоматической пролонгации договора субаренды.

11.4. Администрация не вправе согласовывать внесение арендатором арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, вклада по договору простого товарищества (совместной деятельности).

11.5. В случае прекращения договора аренды арендатор обязан обеспечить освобождение помещения субарендаторами.

11.6. Субаренда торговых площадей, переданных в аренду согласно главе 10 настоящего Положения, осуществляется по правилам, предусмотренным в настоящей главе для нежилых помещений.

12. Порядок передачи имущества на условиях перенайма

12.1. Передача арендатором на условиях перенайма нежилых помещений:

12.1.1. Передача арендатором нежилых помещений третьему лицу на условиях перенайма осуществляется на основании распоряжения Главы муниципального образования Московский сельсовет.

12.1.2. После издания распоряжения Главы муниципального образования Московский сельсовет о разрешении перенайма между арендатором и третьим лицом заключается соглашение о перенайме, которое согласовывается с Администрацией.

12.1.3. Третье лицо, принимающее помещение, принимает на себя все обязательства арендатора по договору аренды, возникшие до подписания соглашения о перенайме, но не исполненные арендатором.

12.1.4. Арендатор вправе при заключении договора аренды или в любое иное время указать в договоре лицо, к которому переходят права и обязанности по договору при наступлении следующих случаев:

- смерти арендатора;
- признания арендатора недееспособным;
- признания арендатора безвестно отсутствующим;
- объявления арендатора умершим.

При наступлении какого-либо из вышеперечисленных обстоятельств лицо, указанное арендатором в договоре, вправе в течение 1 месяца с момента наступления этого обстоятельства обратиться в Комитет с заявлением о переводе на него прав и обязанностей по договору аренды.

При переходе прав и обязанностей по основаниям, указанным в настоящем пункте, арендная плата рассчитывается без применения коэффициента использования - Ки.

12.2. Перенаям торговых площадей и помещений в муниципальном магазине, переданных в аренду согласно главе 10 настоящего Положения, осуществляется по правилам, предусмотренным в настоящей главе для нежилых помещений.

13. Защита прав инвесторов при улучшении ими нежилых помещений

13.1. Глава муниципального образования может принять решение о привлечении на конкурсной основе инвесторов (юридических лиц, предпринимателей) для реконструкции в целях увеличения площади существующих объектов муниципальной собственности либо создания новых площадей (в дальнейшем - реконструкции) с целью сдачи их в аренду после выполнения

строительных работ инвесторам. Решение оформляется распоряжением Главы муниципального образования Московский сельсовет о наделении юридических лиц или предпринимателей статусом инвестора.

13.2. Условия и порядок реконструкции, а также основные условия, на которых реконструированные объекты будут передаваться инвесторам в аренду, указываются в договоре, заключаемом между Администрацией и инвестором (инвесторами) и утверждаемом мэром города.

13.3. Величина арендной платы на такие помещения после реконструкции устанавливается в соответствии с Методикой определения арендной платы на нежилые помещения, указанной в п. 5.7 настоящего Положения.

13.4. Индексация величины арендной платы на эти помещения не может превышать официальный средний уровень инфляции по Республике Хакасия (с учетом округления до целых величин процентов). Данное ограничение индексации арендной платы начинает распространяться со дня заключения договора на реконструкцию.

13.5. Инвестор имеет право на передачу в субаренду вновь создаваемых площадей по согласованию с Администрацией.

13.6. Инвестор с согласия Администрации имеет право на уступку прав аренды (перенайм) на условиях, предусмотренных главой 12 настоящего Положения.

13.7. В случае если реконструкция полностью или частично производится за счет средств бюджета муниципального образования Московский сельсовет, в том числе в случае освобождения от арендной платы, статус инвестора лицу, осуществляющему реконструкцию, не присваивается.

14. Порядок согласования договоров залога права аренды нежилых помещений

14.1. Передача арендатором права аренды нежилых помещений в залог третьему лицу осуществляется на основании распоряжения Главы муниципального образования Московский сельсовет.

14.2. После издания распоряжения Главы муниципального образования Московский сельсовет о разрешении залога права аренды нежилых помещений между арендатором и третьим лицом заключается договор залога, который согласовывается с Администрацией.

14.3. Непосредственная передача помещения, право аренды которого передается в залог, от арендатора третьему лицу не допускается.

14.4. Последующий залог права аренды не допускается.

14.5. Требования залогодержателя удовлетворяются за счет заложенного права аренды нежилого помещения по решению суда.

14.6. В случае возникновения у залогодержателя оснований для обращения взыскания на заложенное право аренды оно реализуется с публичных торгов. С победителем публичных торгов заключается соглашение о перенайме нежилого помещения на условиях, предусмотренных главой 12 настоящего Положения.

14.7. Не допускается согласование передачи в залог права аренды по договорам, по которым имеется задолженность по арендной плате.
