

**АДМИНИСТРАЦИЯ МАНСКОГО РАЙОНА**

**КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **30.07.2015 г.** | **с. Шалинское** | **№619** |

Об аренде муниципального имущества Манского района и методике определения размера арендной платы

Руководствуясь Решением Манского районного Совета депутатов Красноярского края от 29.12.2010 № 7-76р «О положении о порядке владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью», п.3 ч.1 ст.7, п.1 ст.33, п.2 ч.1 ст.35 Устава Манского района, в целях определения порядка предоставления в аренду муниципального имущества Манского района, повышения эффективности его использования, администрация Манского района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить [Положение](consultantplus://offline/ref=179850A0EF96663A186F1AD050E1844B6E87110BC786D0F4460010C01681F1896E6855AEB897909CE0058782L0j1J) об аренде муниципального имущества Манского района согласно приложению 1.

2. Утвердить [Методику](consultantplus://offline/ref=179850A0EF96663A186F1AD050E1844B6E87110BC786D0F4460010C01681F1896E6855AEB897909CE0058688L0j0J) определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности Манского района согласно приложению 2.

3. Опубликовать постановление в информационном бюллетене «Ведомости Манского района» и разместить на официальном сайте Манского района.

4. Постановление вступает в силу в день, следующий за днем его официального опубликования.

И.о. руководителя администрации района Ш.М.Арсамаков

Приложение 1

к постановлению

администрации района

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**ОБ АРЕНДЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

**МАНСКОГО РАЙОНА**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение определяет порядок предоставления в аренду объектов нежилого фонда, объектов инженерной инфраструктуры, движимого имущества, а также совокупности имущества казны Манского района, являющихся муниципальной собственностью Манского района (далее также - объекты муниципального имущества).

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=FC39A11D62EE7AB1348B1E250534500982AC6A79FE2009D5A8AB1FBFC2C7eEH) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FC39A11D62EE7AB1348B1E250534500982AC6E7FFD2E09D5A8AB1FBFC2C7eEH) от 06.10.2006 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FC39A11D62EE7AB1348B1E250534500982A36875F82409D5A8AB1FBFC2C7eEH) от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Федеральный закон "О защите конкуренции"), Решением Манского районного Совета депутатов Красноярского края от 29.12.2010 № 7-76р «О положении о порядке владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью», иными федеральными законами, а также правовыми актами Манского района.

1.3. В настоящем Положении используются следующие основные понятия:

арендодатель – Комитет по управлению муниципальным имуществом Манского района (далее - уполномоченный орган) в случаях передачи в аренду объектов муниципального имущества, находящегося в казне Манского района (далее также - казна ); муниципальное предприятие (далее также - предприятие) в случае передачи в аренду объектов муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения (оперативного управления) за соответствующим предприятием; муниципальное учреждение (далее также - учреждение) в случае передачи в аренду объектов муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за соответствующим учреждением;

совокупность имущества казны - объекты казны, имеющие взаимные точки присоединения и используемые в едином технологическом процессе (технологически связанные объекты) в сфере предоставления коммунальных услуг, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения (в том числе гидротехнические), системы коммунальной инфраструктуры (как совокупность производственных и имущественных объектов). Технологическая связанность объектов определяется на основании заключений о технологической связанности, выдаваемых органами и организациями, уполномоченными на их выдачу;

объекты нежилого фонда (далее также - объекты недвижимого имущества) - находящиеся в муниципальной собственности объекты капитального строительства, не относящиеся к объектам совокупности имущества казны, за исключением объектов, относящихся к объектам инженерной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры - находящиеся в муниципальной собственности объекты капитального строительства, не относящиеся к объектам совокупности имущества казны, функционирование которых направлено на обеспечение жизнедеятельности, в том числе сети инженерно-технического обеспечения, коммуникации;

движимое имущество - объекты муниципального имущества, не относящиеся в соответствии с законодательством к недвижимому имуществу, не относящиеся к объектам совокупности имущества казны.

1.4. Заключение договоров аренды объектов муниципального имущества, как закрепленного, так и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено:

по результатам проведения торгов (конкурсов и аукционов) на право заключения договоров аренды объектов муниципального имущества (далее также - торги);

без проведения торгов в порядке предоставления муниципальной преференции;

без проведения торгов в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Проведение торгов на право заключения договора аренды осуществляется в порядке, установленном законодательством.

2. ОРГАНЫ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ НА ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ О ПЕРЕДАЧЕ

В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА ПУТЕМ

ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ

АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Решение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов муниципального имущества (далее также - договор аренды) принимается руководителем администрации Манского района.

2.2. Решение о передаче в аренду объектов муниципального имущества, закрепленного за муниципальным предприятием на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), путем проведения торгов на право заключения договоров аренды принимается руководителем предприятия. В случаях, установленных законодательством и учредительными документами предприятия, указанное решение принимается по согласованию с уполномоченным органом.

2.3. Решение о передаче в аренду объектов муниципального имущества, закрепленного за муниципальным учреждением на праве оперативного управления, путем проведения торгов на право заключения договоров аренды принимается руководителем учреждения. В случаях, установленных законодательством и учредительными документами учреждения, указанное решение принимается по согласованию с уполномоченным органом, а также структурным подразделением администрации Манского района (далее - администрация района), осуществляющим координацию деятельности учреждения.

3. ПЕРЕДАЧА В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО

ИМУЩЕСТВА БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ

ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

В ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ПРЕФЕРЕНЦИИ

3.1. Заключение договоров аренды объектов муниципального имущества, как закрепленного, так и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено без проведения торгов в случаях, предусмотренных законодательством.

3.2. Арендодателем обеспечивается размещение на официальном сайте Манского района, в официальном периодическом печатном издании информации об объектах муниципального имущества, предполагаемых к передаче в аренду.

3.3. Решение о передаче в аренду объектов муниципального имущества, находящегося в казне, без проведения торгов принимается комиссией комиссии по выработке решений о предоставлении и передаче движимого и недвижимого муниципального имущества, земельных участков юридическим и физическим лицам (далее - комиссия) на основании заявлений юридических лиц или индивидуальных предпринимателей.

3.4. Решение о передаче в аренду объектов муниципального имущества, закрепленного за муниципальным предприятием на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), без проведения торгов принимается руководителем предприятия. В случаях, установленных законодательством и учредительными документами предприятия, указанное решение принимается по согласованию с уполномоченным органом.

3.5. Решение о передаче в аренду объектов муниципального имущества, закрепленного за муниципальным учреждением на праве оперативного управления, без проведения торгов принимается руководителем учреждения. В случаях, установленных законодательством и учредительными документами учреждения, указанное решение принимается по согласованию с уполномоченным органом, а также структурным подразделением администрации Манского района, осуществляющим координацию деятельности учреждения.

3.6. Заявление о передаче в аренду объектов муниципального имущества, находящихся в казне, без проведения торгов (далее - заявление) подается на имя руководителя администрации, в котором заявителем указывается цель использования объекта нежилого фонда.

В случаях, предусмотренных [пунктами 10](consultantplus://offline/ref=FC39A11D62EE7AB1348B1E250534500982A36875F82409D5A8AB1FBFC27EB60680BF512D727FBD38CCe9H), [12](consultantplus://offline/ref=FC39A11D62EE7AB1348B1E250534500982A36875F82409D5A8AB1FBFC27EB60680BF512F75C7eFH), [15](consultantplus://offline/ref=FC39A11D62EE7AB1348B1E250534500982A36875F82409D5A8AB1FBFC27EB60680BF512F75C7eDH), [16 части 1 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=FC39A11D62EE7AB1348B1E250534500982A36875F82409D5A8AB1FBFC27EB60680BF512F75C7eCH) Федерального закона "О защите конкуренции", подача заявления не требуется.

3.7. К заявлению прилагаются следующие документы:

копии учредительных документов юридического лица;

копия документа, удостоверяющего личность гражданина;

копия документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;

для юридического лица - справки (копии договора) о наличии банковского счета, вклада.

Уполномоченный орган в порядке межведомственного взаимодействия запрашивает в федеральных органах исполнительной власти, органах государственного внебюджетного фонда, исполнительных органах государственной власти субъекта Российской Федерации, органах местного самоуправления, а также в подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях следующие документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), если указанные документы не были представлены заявителем по собственной инициативе:

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица);

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя);

бухгалтерский баланс за последний отчетный период;

отчет о прибылях и убытках за последний отчетный период;

декларацию о доходах за последний отчетный период (для индивидуального предпринимателя);

сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год с отметкой налогового органа по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов;

в случае необходимости подтверждения технологической связанности объектов - заключение о технологической связанности объектов.

3.8. В случае, предусмотренном [частью 9 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=FC39A11D62EE7AB1348B1E250534500982A36875F82409D5A8AB1FBFC27EB60680BF512F7AC7eFH) Федерального закона "О защите конкуренции", к заявлениям арендаторов о заключении договора аренды на новый срок прилагаются следующие документы:

копии учредительных документов юридического лица;

копия документа, удостоверяющего личность гражданина;

копия документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя.

Уполномоченный орган в порядке межведомственного взаимодействия запрашивает в федеральных органах исполнительной власти следующие документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), если указанные документы не были представлены заявителем по собственной инициативе:

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица);

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя).

3.9. Копии всех представляемых документов должны быть заверены заявителем (его уполномоченным лицом) или нотариусом.

3.10. Комиссия принимает решение об отказе в передаче в аренду объектов муниципального имущества, находящихся в казне района, в следующих случаях:

заявление о передаче в аренду объектов муниципального имущества подано лицом, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства, в отношении объекта, включенного в Перечень муниципального имущества, необходимого для реализации мер по имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в Манском районе;

поступление на момент принятия комиссией решения заявлений от иных юридических лиц, индивидуальных предпринимателей;

несоответствие условиям, предусмотренным [статьей 17.1](consultantplus://offline/ref=FC39A11D62EE7AB1348B1E250534500982A36875F82409D5A8AB1FBFC27EB60680BF512D727FBE30CCe0H) Федерального закона "О защите конкуренции";

в случае непредставления заявителем документов, указанных в [абзацах втором](#Par46) - [пятом пункта 3.7](#Par49) настоящего Положения;

в отношении объекта муниципального имущества принято решение о предоставлении муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование), хозяйственное ведение, оперативное управление;

объект муниципального имущества включен в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Манского района;

в отношении объекта муниципального имущества принято решение о проведении торгов на право заключения договора аренды.

3.10.1. Комиссия принимает решение об отказе арендатору в заключении договора аренды на новый срок в следующих случаях:

принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

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.

3.11. При принятии комиссией решения о передаче объекта муниципального имущества в аренду с заявителем заключается договор аренды.

3.12. Заявление о передаче в аренду объектов муниципального имущества, закрепленных за предприятием (учреждением) на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), без проведения торгов рассматривается предприятием (учреждением) при наличии документов, указанных в [пунктах 3.7](#Par45), [3.8](#Par58) настоящего Положения.

Документы, прилагаемые к заявлению о передаче в аренду объектов муниципального имущества, закрепленных за предприятием (учреждением) на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), без проведения торгов представляются заявителем самостоятельно.

4. ПЕРЕДАЧА В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ В ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЙ ПРЕФЕРЕНЦИИ

4.1. Решение о передаче в аренду объектов муниципального имущества в порядке предоставления муниципальной преференции принимается комиссией, указанной в [пункте 3.3](#Par39) настоящего Положения, на основании заявлений юридических лиц или индивидуальных предпринимателей.

4.2. Заявление о передаче в аренду объектов нежилого фонда в порядке предоставления муниципальной преференции подается на имя руководителя администрации Манского района, в котором заявителем указывается цель использования объекта нежилого фонда.

4.3. К заявлению о передаче в аренду объектов муниципального имущества в порядке предоставления муниципальной преференции прилагаются следующие документы:

копия документа, удостоверяющего личность гражданина;

копия документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;

нотариально заверенные копии учредительных документов хозяйствующего субъекта;

перечень лиц, входящих в одну группу лиц с хозяйствующим субъектом, с указанием оснований для вхождения таких лиц в эту группу;

наименование видов товаров, объем товаров, произведенных и (или) реализованных хозяйствующим субъектом, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, с указанием кодов видов продукции.

Уполномоченный орган в порядке межведомственного взаимодействия запрашивает в федеральных органах исполнительной власти, органах государственного внебюджетного фонда, исполнительных органах государственной власти субъекта Российской Федерации, органах местного самоуправления, а также в подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях следующие документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), если указанные документы не были представлены заявителем по собственной инициативе:

перечень видов деятельности, осуществляемых и (или) осуществлявшихся хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, а также копии документов, подтверждающих и (или) подтверждавших право на осуществление указанных видов деятельности, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для их осуществления требуются и (или) требовались специальные разрешения;

бухгалтерский баланс хозяйствующего субъекта, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления, либо, если хозяйствующий субъект не представляет в налоговые органы бухгалтерский баланс, иная предусмотренная законодательством Российской Федерации о налогах и сборах документация.

Документы представляются на бумажном и электронном носителе для направления в орган исполнительной власти Российской Федерации, осуществляющий антимонопольное регулирование (далее - антимонопольный орган).

4.4. Комиссия принимает решение об отказе в передаче в аренду объектов муниципального имущества, находящихся в казне района, в следующих случаях:

заявление подано лицом, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства, в отношении объекта, включенного в Перечень муниципального имущества, необходимого для реализации мер по имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства Манского района;

поступление на момент принятия комиссией решения заявлений от иных юридических лиц или индивидуальных предпринимателей;

предоставление муниципального имущества в аренду противоречит [статье 19](consultantplus://offline/ref=FC39A11D62EE7AB1348B1E250534500982A36875F82409D5A8AB1FBFC27EB60680BF512AC7e1H) Федерального закона "О защите конкуренции";

в случае непредставления заявителем документов, указанных в [абзацах втором](#Par96) - [шестом пункта 4.3](#Par100) настоящего Положения;

в отношении объекта муниципального имущества принято решение о предоставлении муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование), хозяйственное ведение, оперативное управление;

объект муниципального имущества включен в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества Манского района;

в отношении объекта муниципального имущества принято решение о проведении торгов на право заключения договора аренды.

4.5. При принятии комиссией решения о направлении в антимонопольный орган заявления о даче согласия на предоставление муниципальной преференции на объекты муниципального имущества уполномоченный орган направляет в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление муниципальной преференции с приложением документов, установленных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FC39A11D62EE7AB1348B1E250534500982A36875F82409D5A8AB1FBFC2C7eEH) "О защите конкуренции". Заявителю направляется письменное уведомление о принятом комиссией решении.

Уполномоченный орган, в случае получения решения антимонопольного органа о предоставлении муниципальной преференции, готовит постановление о передаче имущества в аренду, подготавливает проект договора аренды, направляет заявителю уведомление о возможности его получения.

5. УСЛОВИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Условия договоров аренды объектов муниципального имущества определяются арендодателем в соответствии с законодательством и настоящим Положением.

5.2. Договор аренды совокупности имущества казны должен содержать следующие условия:

обязанность арендатора сохранить в полном объеме целевое (профильное) назначение арендуемой совокупности имущества казны и использовать ее в соответствии с техническими требованиями и нормативами;

обязанность арендатора осуществлять за счет собственных средств текущий ремонт и поддерживать надлежащее техническое состояние арендуемого имущества;

обязанность арендатора в течение двух месяцев со дня подписания акта приема-передачи за счет собственных средств заключить договор страхования арендуемой совокупности имущества казны в пользу арендодателя от порчи, гибели, повреждения, противоправных действий третьих лиц, действия непреодолимой силы и других рисков, вытекающих из сохранности имущества, на срок действия договора;

обязанность арендатора за счет собственных средств в установленном законодательством порядке выполнять все противопожарные мероприятия и предписания соответствующего уполномоченного органа по пожарной безопасности, возникающие в процессе использования арендованного имущества;

право арендатора за счет собственных средств производить работы по капитальному ремонту, строительству, модернизации и реконструкции основных средств, техническому перевооружению, в том числе по замене изношенных частей оборудования, при условии предварительного предоставления обоснования такой потребности и получения согласия уполномоченного органа, а также при условии, что стоимость всех отделимых и неотделимых улучшений арендатору не возмещается, а улучшения переходят в собственность арендодателя в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

обязанность арендатора без предварительного согласования арендодателя не передавать объекты совокупности имущества казны в субаренду;

обязанность арендатора принять объект нежилого фонда по акту приема-передачи, который подписывается арендодателем и арендатором не позднее двадцати дней с момента подписания договора, включая условие о том, что в случае уклонения арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока договор аренды считается незаключенным.

5.3. Договор аренды объектов нежилого фонда, за исключением договора аренды объектов нежилого фонда, заключаемого на определенное количество дней, часов, должен содержать следующие условия:

обязанность арендатора за счет собственных средств осуществлять текущий ремонт объекта нежилого фонда;

обязанность арендатора, при условии получения предварительного согласия уполномоченного органа осуществлять за счет собственных средств капитальный ремонт объекта нежилого фонда, включая условие о том, что стоимость всех отделимых и неотделимых улучшений арендатору не возмещается, а улучшения переходят в собственность арендодателя в порядке, предусмотренном законодательством;

право арендатора, при условии получения предварительного согласия уполномоченного органа, осуществлять за счет собственных средств реконструкцию, перепланировку объекта нежилого фонда, включая условие о том, что стоимость всех отделимых и неотделимых улучшений арендатору не возмещается, а улучшения переходят в собственность арендодателя в порядке, предусмотренном законодательством;

право арендодателя при проведении арендатором капитального ремонта, реконструкции, перепланировки объекта нежилого фонда потребовать от арендатора получить в установленном законодательством порядке согласование для проведения указанных работ, представить документы, подтверждающие безопасность их проведения;

обязанность арендатора после проведения реконструкции, перепланировки объекта нежилого фонда за счет собственных средств произвести техническую инвентаризацию объекта нежилого фонда с изготовлением в течение месяца соответствующей документации и передачей ее арендодателю;

обязанность арендатора за счет собственных средств в установленном законодательством порядке выполнять все противопожарные мероприятия и предписания соответствующего уполномоченного органа по пожарной безопасности, полученные в процессе использования арендованного имущества;

обязанность содержать объект нежилого фонда в надлежащем техническом и санитарном состоянии;

обязанность арендатора в течение двух месяцев со дня подписания акта приема-передачи объекта за счет собственных средств заключить договор страхования арендуемого объекта нежилого фонда в пользу арендодателя от порчи, гибели, повреждения, противоправных действий третьих лиц, действия непреодолимой силы и других рисков, вытекающих из сохранности имущества, на срок действия договора;

обязанность по осуществлению эксплуатационных расходов по содержанию арендованного имущества, а также обязанность по содержанию мест общего пользования в случае, если объектом аренды выступает объект, находящийся в зданиях (помещениях) нежилого назначения;

в случае аренды отдельно стоящего здания обязанность арендатора заключить договор аренды земельного участка, на котором расположено арендуемое здание, или оформить право пользования земельным участком на ином праве в соответствии с действующим законодательством;

в случае аренды нежилого помещения, расположенного в здании, условие о переходе к арендатору права пользования той частью земельного участка, которая занята помещением и необходима для его использования;

обязанность арендатора при использовании объекта нежилого фонда соблюдать нормы действующего законодательства Российской Федерации, в том числе не совершать в арендуемом объекте действий, способствующих возникновению угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, нарушению экологических норм;

обязанность арендатора без предварительного согласования арендодателя не передавать объекты нежилого фонда в субаренду;

обязанность арендатора принять объект нежилого фонда по акту приема-передачи, который подписывается арендодателем и арендатором не позднее двадцати дней с момента подписания договора, включая условие о том, что в случае уклонения арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока договор аренды считается незаключенным;

обязанность арендатора в десятидневный срок заключить и предоставить Арендодателю договор на оказание возмездных услуг с организацией, несущей расходы по эксплуатационному содержанию нежилого помещения, в том числе по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме пропорционально площади арендуемого помещения;

обязанность арендатора ежеквартально проводить с “Арендодателем” сверку расчетов по арендным платежам с составлением акта сверки;

обязанность арендатора соблюдать санитарные правила и нормы (СанПиН), общие экологические нормы, при использовании арендуемого помещения.

5.4. Договор аренды объектов инженерной инфраструктуры должен содержать следующие условия:

обязанность арендатора сохранить в полном объеме целевое (профильное) назначение арендуемого объекта инженерной инфраструктуры и использовать его в соответствии с техническими требованиями и нормативами;

обязанность арендатора за счет собственных средств осуществлять текущий ремонт объекта инженерной инфраструктуры;

обязанность арендатора, при условии получения предварительного согласия уполномоченного органа, осуществлять за счет собственных средств реконструкцию, капитальный ремонт объекта инженерной инфраструктуры, включая условие о том, что стоимость всех отделимых и неотделимых улучшений арендатору не возмещается, а улучшения переходят в собственность арендодателя в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

право арендодателя при проведении арендатором реконструкции, капитального ремонта объекта инженерной инфраструктуры потребовать от арендатора получить в установленном законодательством порядке согласование для проведения указанных работ, представить документы, подтверждающие безопасность их проведения;

обязанность арендатора в течение двух месяцев со дня подписания акта приема-передачи объекта за счет собственных средств заключить договор страхования арендуемого объекта инженерной инфраструктуры в пользу арендодателя от порчи, гибели, повреждения, противоправных действий третьих лиц, действия непреодолимой силы и других рисков, вытекающих из сохранности имущества, на срок действия договора;

обязанность арендатора за счет собственных средств в установленном законодательством порядке выполнять все противопожарные мероприятия и предписания соответствующего уполномоченного органа по пожарной безопасности, возникающие в процессе использования арендованного имущества;

обязанность арендатора без предварительного согласования арендодателя не передавать объекты инженерной инфраструктуры в субаренду;

обязанность арендатора принять объект инженерной инфраструктуры по акту приема-передачи, который подписывается арендодателем и арендатором не позднее двадцати дней с момента подписания договора, включая условие о том, что в случае уклонения арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока договор аренды считается незаключенным.

5.5. Договор аренды движимого имущества должен содержать следующие условия:

обязанность арендатора за счет собственных средств осуществлять текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества, включая условие о том, что стоимость всех отделимых и неотделимых улучшений арендатору не возмещается, а улучшения переходят в собственность арендодателя в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

обязанность арендатора без предварительного согласования арендодателя не передавать арендуемое движимое имущество в субаренду;

обязанность арендатора в течение двух месяцев со дня подписания акта приема-передачи объекта за счет собственных средств заключить договор страхования арендуемого имущества в пользу арендодателя от порчи, гибели, повреждения, противоправных действий третьих лиц, действия непреодолимой силы и других рисков, вытекающих из сохранности имущества, на срок действия договора;

обязанность по осуществлению эксплуатационных расходов по содержанию арендованного имущества;

обязанность арендатора принять движимое имущество по акту приема-передачи, который подписывается арендодателем и арендатором не позднее двадцати дней с момента подписания договора, включая условие о том, что в случае уклонения арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока договор аренды считается незаключенным.

5.6. Договором аренды должно быть предусмотрено право арендодателя в одностороннем порядке пересматривать условия договоры аренды в случае внесения изменений в законодательство, а также в правовые акты администрации Манского района.

5.7. Договором аренды должна быть предусмотрена возможность его расторжения по соглашению сторон путем заключения письменного соглашения.

5.8. Договором аренды должны быть установлены следующие основания для одностороннего отказа арендодателя от исполнения договора:

невнесение арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

неиспользование арендатором арендованного имущества в течение двух месяцев подряд;

существенное ухудшение технического и санитарного состояния объекта муниципального имущества;

неисполнение обязательства по осуществлению эксплуатационных расходов по содержанию арендованного имущества, оплаты коммунальных платежей в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, а также обязанности по содержанию мест общего пользования в случае, если объектом аренды выступает объект, находящийся в зданиях (помещениях) нежилого назначения;

неисполнение охранного обязательства;

необходимость использования арендованного имущества для обеспечения деятельности органов местного самоуправления, муниципальных предприятий и учреждений;

невыполнение обязанности по страхованию имущества;

выявление факта незаконного распоряжения объектом муниципального имущества, переданным в аренду, без согласования с уполномоченным органом.

5.9. Договором аренды должны быть предусмотрены случаи, при которых договор подлежит расторжению в судебном порядке по требованию арендодателя.

6. ПОРЯДОК РАСПОРЯЖЕНИЯ ЧАСТЬЮ ИЛИ ЧАСТЯМИ

АРЕНДУЕМОГО ОБЪЕКТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Арендатор вправе передать третьим лицам, с согласия уполномоченного органа, права владения и (или) пользования частью или частями арендуемого объекта, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего объекта, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество.

6.2. Заявление о согласовании передачи части или частей арендуемого объекта муниципального имущества в субаренду подается арендатором одновременно с проектом договора субаренды.

6.3. В тридцатидневный срок со дня поступления заявления администрация Манского района рассматривает заявление, принимает решение, а также уведомляет о нем заявителя в письменной форме.

6.4. В случаях передачи в субаренду объектов совокупности имущества казны, объектов инженерной инфраструктуры условием такой передачи должно являться сохранение целевого назначения имущества.

6.5. Передача прав и обязанностей арендатора по договору (перенаем), использование объектов муниципального имущества по договору о совместной деятельности, другие действия распорядительного характера, за исключением указанных в [пункте 6.1](#Par177) настоящего Положения, в отношении арендованного имущества не допускаются.

Руководитель КУМИ Н.Н. Коротыч

Приложение 2

к постановлению

администрации района

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_

МЕТОДИКА

ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ

МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МАНСКОГО РАЙОНА

1. В соответствии с настоящей Методикой основой для расчета арендной платы является рыночно обоснованная величина арендной платы на определенный срок, определенная в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=365B2A1E7CFFD80EE674601ECD0E3C2EB04B3DD50F2E965ECD944EE769L3fAI) от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и другими нормативными актами в области оценочной деятельности.

После проведения оценки рыночно обоснованной величины арендной платы годовая арендная плата за пользование данными объектами принимается равной рыночно обоснованной величине арендной платы в год:

А = Р,

где

А - размер арендной платы в год, руб.;

Р - рыночно обоснованная величина арендной платы в год, руб.

2. Размер арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Манского района, в отношении которого договор аренды заключается без проведения торгов (далее - объект аренды), определяется на основании отчета о рыночной оценке права аренды объекта аренды за 1 месяц, составленного в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

3. Размер арендной платы за пользование объектом аренды за 1 день устанавливается равным величине арендной платы, рассчитанной по следующей формуле:

Апл = Аоц / 21,

где:

Апл - размер арендной платы в день, руб.;

Аоц - за месяц, определенный на основании пункта 2 настоящей Методики.

4. Размер арендной платы за пользование объектом аренды за 1 час устанавливается равным величине арендной платы, рассчитанной по следующей формуле:

Апл.час = Аоц / Кдн / Кчас,

где:

Апл.час - размер арендной платы за 1 час., руб.;

Аоц - размер арендной платы за месяц, определенный на основании пункта 2 настоящей Методики;

Кдн - количество дней в месяце, в которые может использоваться арендуемый объект, принимается равным 21;

Кчас - количество часов в сутки, в которые может использоваться объект аренды, принимается равным 8.

5. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание объектов муниципального имущества, коммунальные платежи, платежи за пользование земельным участком, а также налог на добавленную стоимость.

6. Размер арендной платы за право пользования земельным участком (его частью), находящимся под арендуемым объектом и необходимым для его использования, определяется пропорционально арендуемой площади объекта.

7. Арендная плата вносится арендатором путем ее перечисления на счет, открытый уполномоченным органом в Управлении Федерального казначейства по Красноярскому краю, ежемесячно не позднее 10-го числа текущего месяца, единовременно в твердом денежном выражении. Оплата арендной платы за декабрь месяц, производиться до 20 декабря действующего года.

8. Арендная плата по заключаемым договорам аренды изменяется не чаще одного раза в год в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=16DF2453472B08B4A535F517B74EC8BBAED37C82E17070AACF2C76103C35B3551EFB3A6C039823L33CI) о бюджете на соответствующий финансовый год и при изменении коэффициентов, применяемых для расчета величины арендной платы.

В течение первого года аренды оплата аренды производится по ставке, определенной по результатам торгов.

В последующие годы арендная плата корректируется на коэффициент инфляции по Красноярскому краю за период календарного года, при этом цена договора аренды не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

9.Внесение арендной платы за объекты муниципального имущества, находящиеся в оперативном управлении учреждений, в хозяйственном ведении предприятий, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовыми актами администрации Манского района, а также условиями договора аренды.

Руководитель КУМИ Н.Н. Коротыч