



Республика Крым
Белогорский район
Муромский сельский совет
49-я сессия 2-го созыва

РЕШЕНИЕ

23 января 2024 г.

с. Муромское

№ 222

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым»

В соответствии со ст. ст. 125, 126, 209, 215, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст. 35, 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 № 312 «О методике расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым», руководствуясь Уставом муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, Муромский сельский совет РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым (приложение).

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию) на официальной странице муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района на портале Правительства Республики Крым rk.gov.ru в разделе «Белогорский район. Муниципальные образования района. Муромское сельское поселение», и на информационном стенде в здании администрации Муромского сельского совета по адресу: с.Муромское, ул. Центральная, д. 1.

3. Решение вступает в силу с момента его официального обнародования.

Председатель Муромского сельского совета -
глава администрации Муромского сельского поселения

А.Х.Хамитов

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в
муниципальной собственности муниципального образования Муромское сельское
поселение Белогорского района Республики Крым

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 № 312 «О методике расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым», Уставом муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым.

1.2. Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым (далее - муниципальное имущество), порядок сдачи в субаренду муниципального имущества.

1.3. Настоящее Положение не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством о недрах, законодательством о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

1.4. Для целей настоящего Положения используются следующие основные понятия:

1) **объекты аренды** - имущество, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым - предприятия и другие имущественные комплексы, недвижимое имущество (здания, отдельно стоящие строения, сооружения, нежилые помещения, включая встроенно-пристроенные в жилых домах и их части), движимое имущество, за исключением денег и ценных бумаг (далее - муниципальное имущество);

2) **уполномоченный орган** - орган или органы, уполномоченные администрацией Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым;

3) **размер арендной платы** - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, определенная в соответствии с требованиями Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, утвержденной данным решением;

4) **муниципальные предприятия и учреждения** - муниципальные унитарные предприятия, казенные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения Муромского сельского поселения;

5) **антимонопольный орган** - территориальный орган антимонопольной службы Российской Федерации;

6) **рассмотрение отчета об оценке** - совокупность мероприятий по проверке

отчета об оценке Уполномоченным законодательству в сфере оценочной деятельности;

7) **заключение по результатам рассмотрения отчета об оценке** - документ, составленный по результатам рассмотрения отчета об оценке;

8) **экспертиза отчета саморегулируемой организации оценщиков** - проводится в целях проверки отчета об оценке, подписанного оценщиком саморегулируемой организации, на предмет соответствия законодательству в сфере оценочной деятельности;

9) **оценщик** - субъект оценочной деятельности, осуществляющий оценочную деятельность в соответствии с требованиями федерального законодательства в сфере оценочной деятельности;

10) **аудитор** - аудиторская организация, осуществляющая аудиторские услуги в соответствии с требованиями федерального законодательства в сфере аудиторской деятельности;

11) **дата оценки** - дата (число, месяц, год), по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки;

12) **дата инвентаризации** - дата (число, месяц, год), на которую проводится инвентаризация имущества. При передаче в аренду предприятий и других имущественных комплексов. Дата инвентаризации совпадает с датой оценки. При этом датой оценки является последнее число месяца.

2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

1) которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления муниципальным унитарным предприятиям;

2) закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными автономными учреждениями;

3) которое принадлежит на праве оперативного управления муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, органам местного самоуправления.

2.2. В аренду может быть передано движимое и недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности.

3. Арендодатель муниципального имущества.

3.1. В качестве арендодателей муниципального имущества выступают:

3.1.1. Администрация Муромского сельского поселения Белогорского района Республики Крым - в отношении имущества, составляющего муниципальную казну муниципального образования Муромское сельское поселение;

3.1.2. Муниципальные унитарные предприятия Муромского сельского поселения - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления

3.1.3. Муниципальные учреждения - в отношении имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления или предоставленного в безвозмездное пользование.

3.2. Передача муниципального недвижимого имущества в аренду муниципальными унитарными предприятиями или муниципальными учреждениями Муромского сельского поселения осуществляется с предварительного согласия в письменной форме администрации Муромского сельского поселения Белогорского района Республики Крым.

4. Арендаторы муниципального имущества

4.1. Арендаторами и Ссудополучателями муниципального имущества могут быть юридические лица, физические лица, индивидуальные предприниматели.

5. Порядок передачи муниципального имущества в аренду

5.1. Передача муниципального имущества в аренду осуществляется:

- по результатам конкурсов или аукционов (далее - торгов);
- без проведения торгов в случаях, установленных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.2. Проведение торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Приказом Федеральной антимонопольной службы РФ от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» и другими законодательными актами Российской Федерации.

Организаторами торгов являются Администрация и арендодатели муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым.

Организатор торгов вправе привлечь, на основе договора, юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению торгов - разработки документации по проведению торгов (конкурсной документации, документации об аукционе), опубликования и размещения извещения о проведении торгов и иных, связанных с обеспечением их проведения, функций. При этом создание комиссии по проведению торгов, определение начального размера арендной платы, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, документации по проведению торгов, определение условий конкурсов и аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором торгов.

Специализированная организация осуществляет указанные функции от имени организатора торгов.

5.3. Информация о проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также на сайте Муромского сельского поселения.

5.4. В случае, если до принятия решения органом местного самоуправления о передаче в аренду муниципального имущества, в отношении одного и того же объекта, предназначенного для передачи в аренду, подано два и более заявлений от лиц, на которых не распространяются требования Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» об обязательном характере проведения торгов (конкурса, аукциона), заключение договора аренды в отношении данного имущества проводится по результатам проведения торгов.

6. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий (учреждений)

6.1. Муниципальное имущество муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий (учреждений), может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых муниципальными

предприятиями (учреждениями) по предварительному согласию Администрации в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком.

6.2. Для передачи в аренду муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий (учреждений), потенциальный арендатор направляет заявление в произвольной форме, с приложением пакета документов:

6.2.1. Заявление (в произвольной форме), с указанием данных об объектах аренды;

- целевом использовании имущества;

- предполагаемом сроке аренды

6.2.2. Проект договора аренды, подписанный руководителем потенциального арендатора;

6.2.3. Проект расчета арендной платы, подписанный руководителем потенциального арендатора;

6.2.4. Устав (со всеми изменениями) организации, с которой предполагается заключить договор аренды;

6.2.5. Для юридических лиц - выписка из ЕГР юридических лиц (срок давности не более 3-х мес.);

Для индивидуальных предпринимателей - выписка из ЕГР индивидуальных предпринимателей (сроком давности не более 3-х месяцев);

Для физических лиц: копия паспорта.

6.2.6. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор со стороны организации, с которой предполагается заключить договор аренды

6.2.7. Информация об арендаторе, зарегистрированном согласно требованиям законодательства и внесенного органами государственной налоговой службы в установленном порядке в Реестр неприбыльных организаций и учреждений

6.3. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, закрепленного за муниципальными предприятиями (учреждениями), муниципальное предприятие (учреждение) (далее - Балансодержатель) представляет в Администрацию Муромского сельского поселения следующие документы:

1) заявление по установленной форме (приложение 1 к настоящему Порядку);

2) проект договора аренды, соответствующий Типовой форме договора аренды недвижимого и движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, пронумерованный и заверенный подписью уполномоченного лица Балансодержателя и его печатью.

3) проект расчета арендной платы за базовый месяц аренды, заверенный подписью уполномоченного лица и печатью Балансодержателя;

4) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, выданную не ранее чем за три месяца до даты подачи документов;

5) обоснование целесообразности сдачи в аренду имущества;

6) копии свидетельств о регистрации права хозяйственного ведения или оперативного управления, в случаях заключения договора аренды на срок более одного года;

7) документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения

торгов, в случае если передача имущества в аренду, в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере аренды, предполагается без проведения торгов;

6.4. Администрация Муромского сельского поселения со дня получения

заявления и всех необходимых документов: Готовит проект распоряжения о согласии/отказе на заключение договора аренды муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым закрепленного за Балансодержателем для подписания. После его подписания Администрация извещает Балансодержателя о принятом решении.

6.5. Администрация издает распоряжение об отказе Балансодержателю в заключении договора аренды муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, находящегося в его хозяйственном ведении или оперативном управлении, в следующих случаях:

- неисполнение Балансодержателем требований пункта 3 настоящего раздела;
- передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством;
- наличие у организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которыми планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества муниципальной собственности;
- несоответствие существенных условий проекта договора аренды типовой форме договора аренды недвижимого и движимого имущества, муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Республики Крым;
- наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;
- принятие в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом;
- наличие решения суда, вступившего в законную силу, предусматривающего иной порядок распоряжения данным имуществом. наличие отрицательного заключения по результатам рассмотрения отчета о величине рыночной стоимости арендной платы за объект аренды.

6.6. Согласие Администрации должно содержать:

- указание способа заключения договора аренды;
- местонахождение и площадь передаваемого в аренду имущества;
- цель передачи имущества в аренду;
- срок, на который имущество передается в аренду;
- размер арендной платы за базовый месяц аренды (начальный размер арендной платы, в случае если заключение договора осуществляется путем проведения торгов).

6.7. Балансодержатели, выступающие арендодателями муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, в течение пяти календарных дней с момента заключения договора аренды, направляют оригинал итогового протокола торгов (если заключение договора аренды осуществлялось на торгах) и один экземпляр оригинала договора аренды, с неотъемлемыми приложениями к нему, в Администрацию для обеспечения учета договоров аренды муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Республики Крым.

6.8. Передача муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, относящегося к особо ценному движимому имуществу, и закрепленного за бюджетным или автономным учреждениями муниципальной собственности на праве оперативного управления (или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества), осуществляется в соответствии с настоящим Порядком, с учетом требований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Крым, Муромского сельского совета.

6.9. Передача муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, относящегося к движимому имуществу (за исключением особо ценного движимого имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, закрепленного за бюджетным или автономным учреждениями Муромского сельского поселения на праве оперативного управления, или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества), осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Крым, Муромского сельского совета.

7. Порядок передачи муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым в субаренду

7.1. Муниципальное имущество муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, переданное в пользование по договорам аренды может быть передано в субаренду на период срока действия договора аренды по предварительному согласию Администрации при условии, что суммарная площадь сданных (сдаваемых) в субаренду помещений не превышает 100% арендуемой площади.

7.2. Для получения согласия на передачу арендуемого имущества в субаренду арендатор (арендодатель по договору субаренды) представляет в Администрацию следующие документы:

- 1) заявление в произвольной форме, которое должно содержать:
 - данные об объекте субаренды (местонахождение, состав объекта субаренды);
 - вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.);
 - целевое использование имущества;
 - предполагаемый срок субаренды, который не может превышать срока договора аренды;
 - 2) проект договора субаренды, заверенный подписями уполномоченных лиц арендатора (арендодателя по договору субаренды) и потенциального субарендатора и их печатями (при наличии);
 - 3) проект расчета арендной платы за базовый месяц субаренды, заверенный подписью уполномоченного лица арендатора (арендодателя по договору субаренды) и его печатью (при наличии);
 - 4) копии учредительных документов субарендатора;
 - 5) отчет о величине рыночной стоимости арендной платы за объект субаренды, справку с указанием балансовой (остаточной) стоимости объекта субаренды, заверенную подписью уполномоченного лица балансодержателя арендованного имущества и его печатью;
 - 6) обоснование целесообразности сдачи в субаренду арендованного имущества, заверенное подписью уполномоченного лица арендатора (арендодателя по договору субаренды) и его печатью (при наличии) и согласованное с арендодателем по договору аренды либо балансодержателем арендованного имущества;
 - 7) документы, подтверждающие возможность заключения договора субаренды без проведения торгов, в случае если передача имущества в субаренду, в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере аренды, предполагается без проведения торгов;
 - 8) копию лицензии субарендатора на осуществление отдельного вида деятельности (при наличии такого).
- 7.3. Администрация со дня получения заявления и всех необходимых

документов:

- готовит проект постановления о согласии/отказе на заключение договора субаренды муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым и направляет в Администрацию для его подписания. После издания соответствующего постановления Администрация извещает о принятом решении арендатора (арендодателя по договору субаренды) и арендодателя по договору аренды либо Балансодержателя арендованного имущества.

7.4. Администрация издает распоряжение об отказе арендатору в заключении договора субаренды имущества, в следующих случаях:

- неисполнение арендатором требований пункта 3 настоящего раздела;

- наличие у организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которой планируется заключить договор субаренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным с ним договорам аренды (субаренды) имущества муниципальной собственности муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района;

- наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений; отрицательное заключение по результатам рассмотрения отчета о величине рыночной стоимости арендной платы за объект субаренды.

7.5. Согласие Администрации должно содержать: указание способа заключения договора субаренды; местонахождение и площадь передаваемого в субаренду имущества; цель передачи имущества в субаренду; срок, на который имущество передается в аренду; размер платы за субаренду за базовый месяц субаренды (начальный (минимальный) размер платы за субаренду, в случае если заключение договора осуществляется путем проведения торгов).

7.6. Арендатор (арендодатель по договору субаренды) в течение пяти календарных дней с момента заключения договора субаренды направляет по одному оригиналу итогового протокола торгов (если заключение договора субаренды осуществлялось на торгах) и по одному экземпляру оригинала договора субаренды, с неотъемлемыми приложениями к нему - арендодателю по договору аренды либо балансодержателю арендованного имущества и в Администрацию для обеспечения учета договоров субаренды имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым.

8. Условия аренды муниципального имущества.

8.1. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. Форма типового договора аренды утверждается администрацией Муромского сельского поселения, в том числе при сдаче в аренду муниципального имущества муниципальными унитарными предприятиями Муромского сельского поселения.

8.2. Договором аренды муниципального имущества определяются следующие условия:

8.2.1. Объект аренды (данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору), а также в отношении объектов недвижимости - местонахождение.

8.2.2. Целевое назначение передаваемого в аренду муниципального имущества; в случае передачи в аренду нежилого помещения - вид деятельности арендатора, осуществляемый в арендуемом помещении.

8.2.3. Срок договора аренды. Договор аренды может быть заключен на срок менее одного года, один год и более одного года.

8.2.4. Права третьих лиц на сдаваемое в аренду муниципальное имущество.

8.2.5. Порядок передачи муниципального имущества и порядок его возврата

арендатором.

8.2.6. Размер арендной платы.

8.2.7. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы.

8.2.8. Права и обязанности сторон.

8.2.9. Условия использования арендуемого муниципального имущества, последствия нарушения этих условий.

8.2.10. Условия возложения на арендатора расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого муниципального имущества и его страхованием.

8.2.11. Ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды.

8.2.12. Порядок контроля со стороны арендодателя за соблюдением арендатором условий договора аренды.

8.3. Договор аренды, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной

регистрации, если иное не установлено законом.

Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится арендатором.

8.4. Арендатор оплачивает коммунальные услуги, а также эксплуатационные расходы, связанные с содержанием имущества, по отдельным договорам в соответствии с установленными нормами, на основании действующих цен и тарифов, которые он самостоятельно заключает с соответствующими организациями.

8.5. Помимо условий, предусмотренных настоящим Положением, договор аренды может содержать другие условия, связанные с особенностями сдаваемого в аренду муниципального имущества и определяемые арендодателем.

9. Порядок расчета арендной платы.

9.1 Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором.

9.2. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная в соответствии с настоящим Положением, применяется как начальный размер арендной платы. Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 67 «О Порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

9.3. В арендную плату за пользование арендованным имуществом не включаются расходы на содержание арендованного имущества, в том числе плата за услуги, которые в соответствии с заключенными соглашениями обязуется предоставлять арендатору балансодержатель, а также арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога).

9.4. Арендная плата рассчитывается в следующем порядке:

1) определяется размер годовой арендной платы;

2) на основании размера годовой арендной платы определяется размер месячной арендной платы, который фиксируется в договоре аренды.

9.4.1. В случае если договор аренды заключается на срок более года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на коэффициент пересчета, соответствующий индексу потребительских цен, установленному Прогнозом

социальноэкономического развития Республики Крым на соответствующий финансовый год, ежегодно одобряемым Советом министров Республики Крым.

Коэффициент пересчета применяется ежегодно для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

9.5. Размер годовой арендной платы недвижимого имущества рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.год} = \text{Ср.с.а.} \times \text{Кс.д.а.}$$

где:

Апл.год - размер годовой арендной платы (руб);

Ср.с.а. - величина арендной платы, определенная на основании отчета оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.);

Кс.д.а - коэффициент сферы деятельности арендатора.

9.6. Величина арендной платы (Ср.с.а.) - рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности Республики Крым (далее

- рыночная стоимость аренды), определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.

9.7. Коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) применяется для определения арендной платы для следующих отдельных категорий арендаторов:

- исполнительным органам государственной власти Республики Крым, государственным казенным учреждениям Республики Крым устанавливается коэффициент в размере 0,01;

- государственным бюджетным учреждениям Республики Крым устанавливается коэффициент в размере 0,05;

- федеральным органам исполнительной власти, федеральным бюджетным и казенным учреждениям, органам местного самоуправления Республики Крым, муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, зарегистрированным на территории Республики Крым, устанавливается коэффициент в размере 0,10;

- некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», устанавливается коэффициент в размере 0,25;

- организациям, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов физических лиц, являющихся инвалидами, либо вкладов общественных организаций инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80% (списочная численность инвалидов среди работников такой организации составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25%), индивидуальным предпринимателям-инвалидам, молодежным и детским неприбыльным общественным организациям устанавливается коэффициент в размере 0,50;

- физическим, юридическим лицам Российской Федерации, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность, крестьянским (фермерским) хозяйствам устанавливается коэффициент в размере - 0,5.

Во всех остальных случаях коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) устанавливается в размере 1,00.

10. Сроки внесения арендной платы и порядок ее использования

10.1. Срок внесения арендной платы устанавливается договором аренды. Суммы арендных платежей, излишне перечисленные арендатором, зачисляются в счет последующих платежей.

10.2. В случае если арендодателем имущества выступает администрация Муромского сельского поселения, арендная плата направляется:

- за имущество, составляющее казну муниципального образования Муромское сельское поселение, имущество, закрепленное за органами местного самоуправления Муромского сельского поселения на праве оперативного управления, а также за недвижимое имущество казенных учреждений Муромского сельского поселения, закрепленное за ними на праве оперативного управления - 100% в бюджет муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым;

- за недвижимое имущество муниципальных унитарных предприятий, бюджетных и автономных учреждений Муромского сельского поселения, закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения - 70% - в бюджет муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, 30% - предприятию, учреждению, на балансе которого находится данное имущество.

11. Порядок предоставления арендатору согласия арендодателя муниципального имущества на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества

11.1. Процедура предоставления арендатору согласия арендодателя муниципального имущества, на осуществление неотделимых улучшений (реконструкция, перепланировка, переоборудование, капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения) арендованного имущества, включает следующие этапы:

- 1) подача заявления и пакета документов арендатором;
- 2) рассмотрение заявления и документации арендатора;
- 3) принятие соответствующего решения.

11.2. Для рассмотрения вопроса о предоставлении согласия арендатору на осуществление неотделимых улучшений арендованного муниципального имущества, арендатор подает арендодателю следующие документы:

1) заявление о согласовании производства неотделимых улучшений (указывается вид - капитальный ремонт, реконструкция и т.д.) арендуемого имущества за счет собственных средств;

2) информацию о целесообразности осуществления улучшений арендованного имущества. Данная информация представляется в случае аренды предприятий в целом как имущественных комплексов и других имущественных комплексов, зданий или сооружений и должна быть согласована с органом местного самоуправления, в ведомственном подчинении которого находится юридическое лицо, являющееся балансодержателем имущественного комплекса, переданного в аренду; либо с муниципальным предприятием (учреждением), на балансе которого находится арендованное имущество - помещения, части зданий и/или части сооружений;

- 3) описание предполагаемых улучшений;
- 4) справку о начисленных амортизационных отчислениях и их использовании

(в случае если амортизационные отчисления начисляются арендатором);

5) копию проектно-сметной документации;

6) копию дефектной ведомости;

7) копию положительного заключения о проведении государственной экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе в соответствии с законодательством;

8) план - график производства ремонтных работ;

9) соответствующее согласование проведения неотделимых улучшений арендованного имущества исполнительного органа государственной власти Республики Крым, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия (в случае аренды объекта культурного наследия);

10) в случае изменения в результате проведения неотделимых улучшений арендованного имущества внешнего архитектурного облика объекта аренды (здания, в котором расположен объект аренды) соответствующее согласование органа муниципальной власти района, уполномоченного в области градостроительства и архитектуры.

Документы, предоставляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) арендатора.

11.3. Арендодатель в течение тридцати дней со дня получения заявления и полного пакета документов рассматривает поступившие от арендатора документы, принимает решение о даче согласия (отказе) на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества.

Согласие (отказ) на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества предоставляется в форме письма арендодателя арендатору.

11.4. Арендодатель отказывает арендатору в предоставлении согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества, в следующих случаях:

1) предусмотренные в проектно-сметной документации ремонтные работы не относятся к неотделимым улучшениям;

2) представление арендатором неполного перечня документов;

3) наличие у арендатора на момент подачи заявления задолженности по арендной плате.

11.5. После осуществления разрешенных Арендатору неотделимых улучшений Арендатор в месячный срок направляет Арендодателю следующие документы:

- график выполнения работ, подписанный заказчиком и подрядчиком;

- копии актов о приемке выполненных работ;

- копии платежных документов, подтверждающих затраты Арендатора на выполненные работы.

Документы, представляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) Арендатора.

11.6. Для рассмотрения вопроса о возмещении затрат Арендатора на производство разрешенных неотделимых улучшений Арендатор в месячный срок после окончания работ, направляет Арендодателю следующие документы:

1) заявление о возмещении затрат на производство неотделимых улучшений, согласованных с арендодателем;

2) копию справки о стоимости выполненных работ и затрат, составленной по форме, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 года № 100 (форма КС-3);

3) копию акта о приемке выполненных работ, составленного по форме, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 года № 100 (форма КС-2);

- 4) копию документа, подтверждающего проведение торгов в соответствии с законодательством с учетом организационно-правовой формы арендатора;
- 5) копию договора подряда (контракта);
- 6) копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы;
- 7) аудиторское заключение, подтверждающее финансирование осуществленных улучшений арендованного имущества за счет средств арендатора с расшифровкой по периодам освоения со ссылкой на подтверждающие документы, а также заключение строительно-технической экспертизы, подтверждающее соответствие фактически выполненных неотделимых улучшений представленным актам о приемке выполненных работ;
- 8) копию технических и кадастровых планов объекта недвижимости (в случае производства перепланировки помещения).

Документы, предоставляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) арендатора.

11.7. В случае предоставления ненадлежащим образом оформленных документов или неполного пакета документов, предусмотренных пунктом 12.6 настоящего раздела, Арендодатель в течение семи рабочих дней со дня получения документов возвращает такие документы без их рассмотрения Арендатору для дооформления.

11.8. После дооформления документов арендатор вправе повторно обратиться к арендодателю в течение двух месяцев со дня окончания работ, но в пределах действия договора аренды.

11.9. Арендодатель в установленном порядке рассматривает представленные арендатором документы, и принимает решение об установлении арендатору периода, на который ему производится уменьшение арендной платы. Условием для принятия арендодателем решения о возмещении затрат на производство неотделимых улучшений является проведение арендатором отбора подрядной организации для производства неотделимых улучшений путем проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом организационно-правовой формы арендатора.

11.10. Уменьшение арендной платы, установленной за муниципальное имущество, на сумму произведенных затрат арендатора на производство неотделимых улучшений, осуществляется путем прекращения обязанности по уплате арендной платы на период возмещения указанных затрат, который определяется по формуле:

$ФП = СЗ / АП$, где:

ФП - фактический период (в месяцах), на который арендатор освобождается от арендной платы;

СЗ - сумма затрат арендатора на производство неотделимых улучшений (без учета налога на добавленную стоимость) по видам работ, подлежащим возмещению, в соответствии с согласованной проектно-сметной документацией, уточненной после подписания акта о приемке выполненных работ;

АП - сумма арендной платы за месяц, в котором начаты ремонтные работы (месяц, с которого начинается возмещение затрат). В случае изменения размера арендной платы (в том числе на коэффициент пересчета, соответствующий наибольшему индексу потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Республики Крым на соответствующий финансовый год, ежегодно одобряемым Советом министров Республики Крым) в период возмещения указанных затрат после его окончания осуществляется пересчет данного периода с учетом изменения размера арендной платы.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на производство неотделимых улучшений возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

Период возмещения затрат арендатора на производство неотделимых улучшений

не может превышать срока со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды, но не более одного года.

Если расчетный период возмещения затрат превышает:

- срок со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды - он устанавливается на период со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды;

- один год - он устанавливается на уровне одного года.

11.11. Основаниями для отказа в возмещении затрат являются: случаи, при которых основанием для осуществления Арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества послужило ненадлежащее исполнение Арендатором условий договора аренды по сохранению и содержанию арендованного имущества Республики Крым;

отсутствие письменного согласия Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества;

наличие у Арендатора на момент принятия Арендодателем решения о возмещении затрат задолженности по арендной плате;

предоставление Арендатором документов с нарушением срока, установленного пунктом 6 настоящего раздела;

наличие отказа Арендодателя в возмещении затрат на производство неотделимых улучшений, при повторном обращении Арендатора за возмещением таких затрат.

11.12. В случае, если датой окончания работ не является последний день месяца, арендатор вносит за этот месяц арендную плату в размере месячной арендной платы, установленной в договоре аренды, а возмещение стоимости затрат арендатора начинается с первого числа следующего месяца.

12. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок

12.1. Арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору аренды, после истечения срока действия договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок.

12.2. За два месяца до истечения срока действия договора аренды арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор на новый срок. При заключении договора на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

12.3. Договоры аренды муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, заключенные до вступления в силу настоящего Положения, срок действия которых истек в период действия распоряжения Председателя Совета министров Республики Крым от 20 марта 2014 года № 132-рп, считать продленными на 11 (одиннадцать) месяцев, при условии своевременного внесения арендатором арендных платежей и выполнения других существенных условий договора.

13. Осуществление контроля за исполнением арендаторами условий заключенных Администрацией договоров аренды и муниципальными предприятиями (учреждениями), являющимися арендодателями муниципального имущества муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым норм действующего законодательства при осуществлении своих полномочий арендодателя

13.1. Контроль за использованием объектов, в том числе за выполнением условий заключенных договоров аренды, осуществляется арендодателями.

13.2. Арендаторы объектов несут ответственность за выполнение обязательств

предусмотренных договором аренды, в т.ч. своевременностью и полнотой перечисления арендной платы от использования объектов по заключенным договорам аренды.

13.3. В случае если арендодателями муниципального имущества выступают Предприятия, учреждения, копии договоров аренды, соглашения о внесении изменений в договор аренды или соглашения о расторжении договоров аренды в течение пяти дней со дня их подписания, а в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях - со дня государственной регистрации, направляются в Администрацию.

14. Заключительные положения

14.1. Муниципальные предприятия, учреждения при предоставлении в аренду муниципального имущества, переданного им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, обязаны руководствоваться настоящим Порядком.

14.2. Руководители муниципальных предприятий, учреждений несут ответственность за сохранность и эффективность использования муниципального имущества, переданного в хозяйственное ведение и оперативное управление предприятия или учреждения либо по иным основаниям, в рамках законодательства Российской Федерации.

ЗАЯВЛЕНИЕ

на согласование передачи в аренду имущества, муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями

Заявитель _____

(указать наименование муниципального предприятия или учреждения)

Прошу согласовать передачу в аренду имущества _____

(указать параметры в соответствии с данными технической инвентаризации)

расположенного по адресу: _____

в целях осуществления деятельности _____

(указать, для каких целей)

сроком на _____

(указать период предоставления имущества в аренду)

посредством _____

(указать способ заключения договора аренды: по результатам проведения торгов или без проведения торгов)

Указанное имущество временно не используется в уставных целях заявителя.

К заявке прилагаются документы в соответствии с пунктом 3 раздела V Порядка.

Дата подачи заявки " _____ " _____ 20__ г.

Подпись руководителя заявителя _____ (Ф.И.О.) М.П.