СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

БЕЙСКИЙ РАЙОН

РЕШЕНИЕ

от 25 августа 2008 г. N 150

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ

О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ

ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕЙСКИЙ РАЙОН

Список изменяющих документов

(в ред. решения Совета депутатов муниципального образования

Бейский район от 27.10.2008 N 167,

решений Совета депутатов Бейского района

от 23.12.2011 N 464, от 26.11.2012 N 75)

В соответствии со ст. 606 части II Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 года N 14-ФЗ, п. 3 ст. 5 и п. 3 ст. 8 Устава муниципального образования Бейский район Совет депутатов муниципального образования Бейский район решил:

1. Утвердить Положения:

1.1. О порядке передачи в аренду и безвозмездное пользование объектов муниципальной собственности муниципального образования Бейский район [(приложение 1)](#P41);

1.2. О порядке определения размера арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности муниципального образования Бейский район [(приложение 2)](#P198);

1.3. О порядке возмещения затрат арендатора на выполнение работ по капитальному ремонту и производству иных неотделимых улучшений арендованного объекта муниципального имущества [(приложение 3)](#P260).

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования в газете "Саянская Заря".

Глава

муниципального образования

Бейский район

В.А.КРАФТ

Приложение 1

к решению Совета депутатов

муниципального образования

Бейский район

от 25.08.2008 N 150

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ

И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ

СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕЙСКИЙ РАЙОН

Список изменяющих документов

(в ред. решения Совета депутатов Бейского района

от 26.11.2012 N 75)

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование объектов муниципальной собственности муниципального образования Бейский район (далее - Положение) определяет порядок предоставления в аренду и безвозмездное пользование недвижимого и движимого имущества, составляющего муниципальную собственность муниципального образования Бейский район, за исключением средств муниципального бюджета, ценных бумаг, земельных участков, жилых помещений жилищного фонда муниципального образования Бейский район (далее - объекты муниципального имущества).

1.2. Настоящее Положение разработано в целях:

- повышения эффективности использования объектов муниципального имущества;

- обеспечения равенства прав физических и юридических лиц на использование объектов муниципального имущества.

1.3. Правовую основу настоящего Положения составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Бюджетный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (с последующими изменениями) (далее - Федеральный закон "О защите конкуренции"), Конституция Республики Хакасия, иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Хакасия.

1.4. В соответствии с настоящим Положением в аренду и безвозмездное пользование предоставляются следующие виды объектов муниципального имущества:

- объекты муниципального имущества, составляющие казну муниципального образования Бейский район;

- объекты муниципального имущества, закрепленные на праве оперативного управления за органами местного самоуправления, муниципальными казенными, бюджетными, автономными учреждениями муниципального образования Бейский район, муниципальными казенными предприятиями муниципального образования Бейский район;

- объекты муниципального имущества, закрепленные на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями муниципального образования Бейский район.

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

- бюджетная эффективность передачи объектов муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование;

- открытость информации о передаваемых в аренду и безвозмездное пользование объектах муниципального имущества;

- использование механизма независимой оценки при определении размера арендной платы за использование объектов муниципального имущества, переданных в аренду;

- использование механизма проведения торгов при сдаче в аренду и безвозмездное пользование объектов муниципального имущества в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

- противодействие коррупции при распоряжении объектами муниципального имущества;

- расширение доступа участников рынка к данному ресурсу в целях развития конкуренции в районе.

1.6. Объекты муниципального имущества предоставляются в безвозмездное пользование в целях обеспечения деятельности органов государственной власти и местного самоуправления муниципального образования Бейский район, государственных и муниципальных учреждений, организаций федеральной почтовой связи, решения социальных задач, развития культуры и иных целях, предусмотренных действующим законодательством.

1.7. Перечень объектов муниципального имущества для передачи в аренду и безвозмездное пользование формируется Комитетом по управлению имуществом Бейского района администрации Бейского района Республики Хакасия (далее - Комитет) на основании:

- актов проверок эффективности использования закрепленных за органами местного самоуправления, муниципальными казенными, бюджетными, автономными учреждениями, муниципальными казенными предприятиями, муниципальными унитарными предприятиями объектов муниципального имущества, в результате которых выявлено наличие излишних, неиспользуемых, используемых не по назначению объектов муниципального имущества;

- сведений, представляемых органами местного самоуправления, муниципальными казенными, бюджетными, автономными учреждениями, муниципальными казенными предприятиями, муниципальными унитарными предприятиями о неиспользуемых объектах муниципального имущества, а также сведений о неиспользуемых объектах муниципального имущества, составляющих казну муниципального образования Бейский район;

- сведений об истечении сроков договоров аренды (договоров безвозмездного пользования) в отношении объектов муниципального имущества.

1.8. Информация об объектах муниципального имущества для передачи в аренду и безвозмездное пользование является общедоступной и подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования Бейский район в сети Интернет.

Указанная информация предоставляется Комитетом по запросам заявителей в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1.9. Арендодателем (ссудодателем) объектов муниципального имущества, закрепленных на праве оперативного управления за органами местного самоуправления, муниципальными казенными, бюджетными, автономными учреждениями, муниципальными казенными предприятиями, на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями (далее - балансодержатели), выступает балансодержатель объекта муниципального имущества по согласованию с Комитетом.

Согласование Комитета не требуется при передаче в аренду и безвозмездное пользование:

- недвижимого и движимого имущества, приобретенного муниципальными автономными учреждениями за счет средств, полученных ими от осуществления деятельности, приносящей доход, и движимого имущества, не относящегося к категории особо ценного движимого имущества;

- движимого имущества, приобретенного муниципальными бюджетными учреждениями за счет средств, полученных ими от осуществления деятельности, приносящей доход, и движимого имущества, не относящегося к категории особо ценного движимого имущества;

- движимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями.

1.10. Арендодателем (ссудодателем) объектов муниципального имущества, составляющих казну муниципального образования Бейский район, выступает Комитет.

1.11. Объекты муниципального имущества предоставляются в аренду или в безвозмездное пользование:

а) по результатам торгов на право заключения договора аренды либо договора безвозмездного пользования (торги проводятся в форме конкурса или аукциона в соответствии с Правилами 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, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 N 67 (с последующими изменениями);

б) без проведения торгов в случаях, предусмотренных Федеральным законом "О защите конкуренции".

1.12. Организатором торгов на право заключения договора аренды или безвозмездного пользования выступает арендодатель (ссудодатель) объектов муниципального имущества.

1.13. Заключение договора аренды либо безвозмездного пользования по результатам торгов на право заключения договора аренды либо безвозмездного пользования осуществляется на основании протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе либо протокола аукциона не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

1.14. Основанием для принятия решения об организации торгов в форме конкурса или аукциона либо о предоставлении объекта муниципального имущества в аренду либо безвозмездное пользование без проведения торгов в порядке, установленном Федеральным законом "О защите конкуренции", является наличие свободных, неиспользуемых объектов муниципального имущества, которые могут быть предоставлены в аренду или безвозмездное пользование.

1.15. Размер арендной платы за пользование объектами муниципального имущества устанавливается по результатам проведенной оценки рыночной стоимости ставки арендной платы, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Арендодатель в установленном действующим законодательством порядке обеспечивает в тридцатидневный срок проведение оценки рыночной стоимости арендной платы за объект муниципального имущества, подлежащий передаче в аренду.

1.16. Учет всех договоров аренды и безвозмездного пользования, заключаемых в соответствии с настоящим Положением, ведет Комитет.

**2. Порядок рассмотрения обращения балансодержателя о согласовании предоставления объекта муниципального имущества в аренду или безвозмездное пользование**

2.1. Основанием для рассмотрения обращения балансодержателя о согласовании предоставления объекта муниципального имущества в аренду или безвозмездное пользование является письменное обращение балансодержателя в адрес Комитета о согласовании передачи в аренду либо безвозмездное пользование объекта муниципального имущества.

2.2. К письменному обращению балансодержателя прилагается характеристика передаваемого в аренду или безвозмездное пользование объекта муниципального имущества с поэтажным планом и экспликацией передаваемых в аренду (безвозмездное пользование) помещений, в случае передачи движимого имущества характеристика должна содержать наименование, стоимость (первоначальную и остаточную), инвентарный номер, в случае передачи транспортных средств дополнительно представляется копия паспорта транспортного средства.

2.3. Для принятия решения о согласовании предоставления в аренду или безвозмездное пользование объектов муниципального имущества Комитетом запрашиваются следующие документы:

- экспертная оценка учредителя последствий договора аренды в соответствии с Федеральным законом от 24.07.1998 N 124-ФЗ "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации" (с последующими изменениями) - для находящихся в оперативном управлении муниципальных учреждений объектов социальной инфраструктуры для детей;

- согласование органа местного самоуправления, в ведении которого находится балансодержатель.

Балансодержатель вправе представить указанные в настоящем пункте документы самостоятельно.

2.4. По результатам рассмотрения представленных документов Комитет принимает одно из следующих решений:

- согласовать предоставление объекта муниципального имущества в аренду либо безвозмездное пользование;

- отказать в согласовании предоставления объекта муниципального имущества в аренду либо безвозмездное пользование.

Результаты рассмотрения оформляются решением Комитета.

2.5. Решение об отказе в согласовании предоставления объекта муниципального имущества в аренду либо безвозмездное пользование принимается Комитетом в следующих случаях:

- предоставление объекта муниципального имущества в аренду или безвозмездное пользование делает невозможным выполнение муниципальным предприятием, казенным предприятием, муниципальным учреждением, казенным учреждением видов деятельности, предусмотренных Уставом, либо будет препятствовать осуществлению утвержденного плана его развития;

- предоставление объекта муниципального имущества в аренду или безвозмездное пользование приведет к нежелательным социальным и экологическим последствиям для населения, проживающего в данном населенном пункте;

- ненадлежащее исполнение условий ранее заключенных договоров аренды (субаренды), безвозмездного пользования объектов муниципального имущества;

- объект муниципального имущества необходим для муниципальных нужд муниципального образования Бейский район;

- принятие решения о включении в План (Программу) приватизации объекта муниципального имущества;

- претендент не является лицом, которому в соответствии с действующим законодательством объекты муниципального имущества могут быть переданы в безвозмездное пользование;

- наличие отрицательной экспертной оценки учредителя последствий договора аренды для муниципальных учреждений, являющихся объектом социальной инфраструктуры для детей;

- отсутствие согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции;

- не требуется согласование с Комитетом.

2.6. Комитет рассматривает представленные документы и принимает решение в течение двадцати пяти дней со дня регистрации обращения балансодержателя.

Решение о согласовании предоставления объекта муниципального имущества в аренду либо безвозмездное пользование, а также решение об отказе в согласовании предоставления объекта муниципального имущества в аренду либо безвозмездное пользование направляются в адрес балансодержателя в течение трех дней со дня принятия решения.

При предоставлении объектов муниципального имущества без проведения торгов в порядке предоставления муниципальной преференции срок рассмотрения обращения балансодержателя продлевается на срок рассмотрения документов и принятия решения антимонопольным органом, но не более чем на тридцать дней, о чем Комитет письменно уведомляет балансодержателя в течение трех дней со дня направления Комитетом заявления в антимонопольный орган.

**3. Порядок предоставления объекта муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования Бейский район, в аренду**

**или безвозмездное пользование**

3.1. Основаниями для предоставления объекта муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования Бейский район, в аренду или безвозмездное пользование являются:

а) заявление претендента о предоставлении в аренду, безвозмездное пользование объекта муниципального имущества;

б) наличие неиспользуемых объектов муниципального имущества, составляющих казну муниципального образования Бейский район, не включенных в План (Программу) приватизации.

3.2. По результатам рассмотрения обращения претендента Комитет принимает одно из следующих решений:

а) организовать торги в форме конкурса или аукциона;

б) предоставить объект муниципального имущества в аренду либо безвозмездное пользование без проведения торгов в порядке, установленном Федеральным законом "О защите конкуренции";

в) отказать в предоставлении объекта муниципального имущества в аренду либо безвозмездное пользование.

Результаты рассмотрения оформляются решением Комитета.

3.3. Решение об отказе в предоставлении объекта муниципального имущества в аренду либо безвозмездное пользование принимается Комитетом в следующих случаях:

- предоставление объекта муниципального имущества в аренду или безвозмездное пользование приведет к нежелательным социальным и экологическим последствиям для населения, проживающего в данном населенном пункте;

- ненадлежащее исполнение претендентом условий ранее заключенных договоров аренды (субаренды), безвозмездного пользования объектов муниципального имущества;

- объект муниципального имущества необходим для муниципальных нужд муниципального образования Бейский район;

- принятие решения о включении объекта муниципального имущества в План (Программу) приватизации;

- претендент не является лицом, которому в соответствии с действующим законодательством объекты муниципального имущества могут быть переданы в безвозмездное пользование;

- отсутствие объектов муниципального имущества, которые могут быть предоставлены в аренду или безвозмездное пользование;

- отсутствие согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции.

3.4. Комитет рассматривает заявление и принимает решение в течение двадцати пяти дней со дня регистрации заявления.

О принятом решении претендент письменно уведомляется в течение трех дней со дня принятия решения. В случае принятия решения об отказе в предоставлении объекта муниципального имущества в аренду либо безвозмездное пользование вместе с уведомлением направляется копия решения об отказе в предоставлении объекта муниципального имущества в аренду либо безвозмездное пользование.

3.5. При предоставлении объектов муниципального имущества без проведения торгов в порядке предоставления муниципальной преференции срок рассмотрения заявления претендента продлевается на срок рассмотрения документов и принятия решения антимонопольным органом, но не более чем на тридцать дней, о чем Комитет письменно уведомляет претендента в течение трех дней со дня направления Комитетом заявления в антимонопольный орган.

При предоставлении объектов муниципального имущества без проведения торгов вместе с уведомлением о принятом решении претенденту направляется проект договора аренды либо договора безвозмездного пользования.

При предоставлении объектов муниципального имущества по результатам торгов договор аренды либо договор безвозмездного пользования заключается на основании решения конкурсной либо аукционной комиссии в соответствии с проектом договора, утвержденным в составе конкурсной (аукционной) документации.

3.6. В случае, когда инициатором предоставления объектов муниципального имущества выступает Комитет, он организует торги в форме конкурса или аукциона либо предоставляет объект муниципального имущества в аренду или в безвозмездное пользование без проведения торгов в порядке, установленном Федеральным законом "О защите конкуренции".

**4. Договор аренды (безвозмездного пользования)**

**объекта муниципального имущества**

4.1. Основным документом, регламентирующим отношения сторон при передаче объектов муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование), является договор аренды либо договор безвозмездного пользования.

Договор аренды (безвозмездного пользования) объекта муниципального имущества заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Примерная форма договора аренды (безвозмездного пользования) разрабатывается и утверждается Комитетом.

4.2. Арендодателем (ссудодателем) объектов муниципального имущества, закрепленных за балансодержателями на праве оперативного управления и хозяйственного ведения, выступает балансодержатель объекта муниципального имущества по согласованию с Комитетом.

4.3. Арендодателем (ссудодателем) объектов муниципального имущества, составляющих казну муниципального образования Бейский район, выступает Комитет.

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

4.5. Договор аренды (безвозмездного пользования) может быть краткосрочным (до одного года), долгосрочным (на один год и более), а также заключенным на неопределенный срок.

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

Неотъемлемыми приложениями к договору аренды (безвозмездного пользования) являются поэтажный план передаваемого имущества и акт приема-передачи имущества.

4.7. В договоре аренды (безвозмездного пользования) предусматривается обязанность арендатора (ссудополучателя) на основании пункта 4 статьи 935 Гражданского кодекса Российской Федерации страховать объект муниципального имущества, сданный в аренду (безвозмездное пользование). Указанный договор страхования относится к добровольным видам страхования до принятия (вступления в силу) соответствующего закона об обязательном страховании.

В случае передачи муниципального имущества в аренду страховой взнос не входит в арендную плату и уплачивается арендатором (ссудополучателем) в качестве отдельного единовременного платежа в размере и на условиях, определяемых заключаемым договором страхования.

4.8. В текст договора аренды отдельным разделом включаются условия сдачи арендуемых помещений в субаренду (перенаем).

4.9. Договором аренды безвозмездного пользования должны быть предусмотрены основания расторжения договора аренды (безвозмездного пользования) по требованию арендодателя (ссудодателя), в том числе:

- необходимость использования объектов муниципального имущества, сданных в аренду (безвозмездное пользование), для муниципальных нужд;

- неисполнение арендатором условий договора в части полноты и своевременности уплаты арендной платы свыше двух месяцев;

- нарушение арендатором порядка передачи арендованных объектов муниципального имущества в субаренду и перенаем.

**5. Плата за пользование объектами муниципального**

**имущества, переданными в аренду**

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

5.2. Размер арендной платы за пользование объектами муниципального имущества **устанавливается по результатам проведенной оценки рыночной стоимости ставки арендной платы**, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

5.3. Размер арендной платы за пользование объектами муниципального имущества устанавливается договором аренды на основании Положения о порядке определения размера арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности муниципального образования Бейский район, утвержденного решением Совета депутатов Бейского района Республики Хакасия.

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

5.4. Размеры арендной платы по долгосрочным, краткосрочным договорам аренды и договорам аренды, заключенным на неопределенный срок, **подлежат ежегодной индексации с 1 января очередного года в связи с инфляцией**. Индексация производится путем умножения ставки арендной платы, установленной в прошедшем календарном году, на индекс потребительских цен в Республике Хакасия за прошедший календарный год. Уведомление об индексации арендной платы арендодателем в адрес арендатора направляется до 1 апреля очередного года. Арендную плату за пользование объектами муниципального имущества с учетом индексации арендатор обязан уплачивать с 1 января очередного года.

5.5. Размер арендной платы по договорам аренды подлежит изменению в связи с изменением порядка определения арендной платы, рыночной ставки арендной платы и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.6. Перечисление арендатором арендной платы осуществляется ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым периодом.

5.7. Арендная плата за пользование объектами муниципального имущества подлежит зачислению в бюджет муниципального образования Бейский район, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

5.8. Расходы по содержанию переданных в аренду объектов муниципального имущества (эксплуатационные, коммунальные, административно-хозяйственные, а также иные расходы балансодержателя, связанные с объектом муниципального имущества) не включаются в арендную плату. Возмещение указанных расходов производится арендатором по отдельному договору с балансодержателем либо по договорам с соответствующими эксплуатационными организациями.

**6. Порядок передачи муниципального**

**имущества в субаренду и перенаем**

6.1. Арендатор вправе с согласия арендодателя (и Комитета в случаях, когда арендодателем выступает балансодержатель) сдавать арендованные объекты муниципального имущества в субаренду в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Ответственность перед арендодателем за сохранность и надлежащее использование имущества, сдаваемого в субаренду, несет арендатор.

6.2. Заключение договора субаренды объектов муниципального имущества осуществляется в порядке, аналогичном заключению договора аренды, предусмотренном действующим законодательством.

Неотъемлемой частью договора субаренды являются поэтажный план передаваемого имущества и акт приема-передачи.

6.3. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия основного договора аренды.

6.4. Арендатор вправе с согласия арендодателя (и Комитета в случаях, когда арендодателем выступает балансодержатель) передавать права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Ответственным по договору перенайма перед арендодателем является лицо, которому передаются права и обязанности по договору перенайма.

6.5. Договор субаренды и договор перенайма подлежат обязательному учету в Комитете.

Приложение 2

к решению Совета депутатов

муниципального образования

Бейский район

от 25.08.2008 N 150

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ

ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ

СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕЙСКИЙ РАЙОН

Список изменяющих документов

(в ред. решения Совета депутатов Бейского района

от 26.11.2012 N 75)

1. Порядок определения размера арендной платы

за пользование объектами недвижимого имущества

1.1. Размер арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Бейский район (далее - объекты недвижимого имущества), определяется по результатам проведенной оценки рыночной стоимости ставки арендной платы, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

1.2. Размер арендной платы в месяц за пользование объектами недвижимого имущества определяется по формуле:

Апни = Аони x S, где:

Апни - размер арендной платы в месяц за пользование объектами недвижимого имущества, руб.;

Аони - рыночная ставка арендной платы за единицу площади объекта недвижимого имущества в месяц, отраженная в отчете об оценке рыночной стоимости ставки арендной платы, руб./кв. м;

S - общая площадь объекта недвижимого имущества, предоставляемого в аренду, кв. м.

1.2.1. При заключении договоров аренды объектов муниципального имущества муниципального образования Бейский район с негосударственными образовательными организациями, реализующими основные образовательные программы дошкольного образования, в том числе в форме семейных детских садов, размер арендной платы уменьшается на 20 процентов.

1.3. По долгосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, **проведение оценки рыночной стоимости ставки арендной платы производится не реже одного раза в три года.**

1.4. При предоставлении в аренду помещений на срок не более одного месяца (актовых, зрительных, концертных залов, фойе, рекреаций, др.) для проведения концертов, организации выставок, иных массовых мероприятий, а также помещений на условиях почасового использования (учебных аудиторий, спортивных залов, медицинских кабинетов) расчет арендной платы производится с учетом коэффициента использования по формуле:

Ач = Апни x Кис, где:

Ач - арендная плата за пользование объектом муниципального имущества, руб.;

Апни - арендная плата в месяц, руб., определяется в соответствии с пунктом 1.2 настоящего Положения;

Кис - коэффициент использования, определяется по формуле:

Кис = Чис / Чн, где:

Чис - количество дней (часов) использования арендованного объекта;

Чн - количество дней (часов) рабочего времени в месяце, принимается равным 22 рабочим дням, один рабочий день - 8 часов.

1.5. При предоставлении в аренду частей помещений в гаражах для стоянки автомобилей площадь для стоянки одного автомобиля устанавливается в соответствии с нормами технологического проектирования автотранспортных предприятий в следующих размерах:

18 кв. м - для размещения легкового автомобиля;

46 кв. м - для размещения автобуса;

51 кв. м - для размещения грузового автомобиля;

80 кв. м - для размещения грузового автомобиля с полуприцепом.

2. Порядок определения арендной платы

за пользование объектами движимого имущества

2.1. Размер арендной платы за пользование объектами движимого имущества, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Бейский район (далее - объекты движимого имущества), определяется по результатам проведенной оценки рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом движимого имущества, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.2. Размер арендной платы в месяц за пользование объектами движимого имущества определяется по формуле:

Апди = Аоди, где:

Апди - размер арендной платы в месяц за пользование объектами движимого имущества, руб.;

Аоди - рыночная арендная плата за объект движимого имущества в месяц, отраженная в отчете об оценке рыночной стоимости арендной платы, руб.

2.3. По долгосрочным договорам аренды и договорам, заключенным на неопределенный срок, оценка рыночной арендной платы производится не реже одного раза в три года.

Приложение 3

к решению Совета депутатов

муниципального образования

Бейский район

от 25.08.2008 N 150

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТ АРЕНДАТОРА

НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ И ПРОИЗВОДСТВУ

ИНЫХ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ АРЕНДОВАННОГО ОБЪЕКТА

МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Список изменяющих документов

(в ред. решения Совета депутатов Бейского района

от 26.11.2012 N 75)

1. Настоящее Положение устанавливает порядок возмещения затрат арендатора на выполнение работ по капитальному ремонту и производству иных неотделимых улучшений арендованного объекта муниципального имущества, а также Методику расчета объема возмещения затрат арендатора на выполнение работ по капитальному ремонту и производству иных неотделимых улучшений (далее - ремонтные работы) объектов недвижимого имущества, составляющих муниципальную собственность муниципального образования Бейский район (далее - объекты муниципального имущества).

2. Настоящее Положение применяется к объектам муниципального имущества, составляющим казну муниципального образования Бейский район или закрепленным на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.

3. Настоящее Положение не применяется в отношении объектов муниципального имущества, арендуемых организациями, финансируемыми из бюджетов разного уровня, в случае целевого финансирования капитального ремонта указанных объектов.

4. Возмещение затрат арендатора на выполнение ремонтных работ осуществляется путем уменьшения арендной платы, установленной за объект муниципального имущества, на сумму произведенных затрат или части затрат.

(в ред. решения Совета депутатов Бейского района от 26.11.2012 N 75)

5. Возмещению подлежат затраты:

5.1. На капитальный ремонт основных конструкций объекта нежилого фонда в связи с неудовлетворительным техническим состоянием, подтвержденным материалами обследования, выполненного уполномоченной организацией;

5.2. На работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объекту социальной инфраструктуры, предписанные актом обследования объекта, выданным уполномоченной организацией;

5.3. На работы по восстановлению или устройству гидроизоляции пола, в том числе пола подвала, без изменения существующей высоты помещения;

5.4. На разработку проектно-сметной документации, включая затраты на обследование технического состояния объекта нежилого фонда;

5.5. На ремонт или замену кровли, лестничных маршей и площадок, ремонт фасадов, входных крылец, черновых полов, оконных и дверных заполнений и пр.;

5.6. На ремонт или замену инженерных сетей по существующим схемам их прокладки при условии неудовлетворительного технического состояния данных сетей.

6. Не подлежат возмещению затраты арендатора:

6.1. На проведение согласованных с арендодателем реконструкций и других неотделимых улучшений арендованного имущества, связанных со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, проведение работ по обеспечению технологических процессов, работ, связанных с обеспечением дополнительным тепло-, энерго- и водоснабжением);

6.2. На проведение косметического ремонта, отделочных работ.

7. Объем затрат арендатора на выполнение ремонтных работ, подлежащих возмещению, определяется на основании документов, подтверждающих выполнение ремонтных работ:

7.1. Актов сдачи-приемки ремонтных работ;

7.2. Проектно-сметной документации, разработанной на основании технического обследования объекта муниципального имущества, согласованной с отделом архитектуры и жилищной политики муниципального образования Бейский район;

7.3. Копий платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполнение работ, с отметкой банка;

7.4. Иных документов.

8. Уменьшение установленной за объект муниципального имущества арендной платы на сумму произведенных затрат (или части затрат) арендатора на выполнение ремонтных работ осуществляется путем прекращения обязанности арендатора по уплате арендной платы за объект муниципального имущества на период возмещения указанных затрат, который определяется по формуле:

Т = З / Ап, где:

Т - период возмещения затрат (в месяцах);

З - сумма затрат арендатора на проведение ремонтных работ (без учета налога на добавленную стоимость) по видам работ, подлежащим возмещению, в соответствии с проектно-сметной документацией, уточненной после подписания акта сдачи-приемки выполненных работ;

Ап - месячная сумма арендной платы в рублях согласно договору аренды объекта муниципального имущества, рассчитанная в установленном порядке, исходя из состояния указанного объекта на дату начала проведения ремонтных работ (без учета льгот по арендной плате и налога на добавленную стоимость). Дата начала проведения ремонтных работ определяется в соответствии с планом-графиком их выполнения.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на проведение ремонтных работ возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

При расчете периода возмещения количество месяцев округляется в меньшую сторону с точностью до 0,5 месяца.

9. Возмещение затрат арендатора на выполнение ремонтных работ оформляется дополнительным соглашением к договору аренды объекта муниципального имущества с учетом прав арендатора:

на уменьшение арендной платы, установленной за объект муниципального имущества, на сумму затрат или части затрат, подтвержденную арендатором и рассчитанную в соответствии с настоящим Положением, путем прекращения обязанности арендатора по уплате арендной платы за объект муниципального имущества на период возмещения указанных затрат, рассчитанный в соответствии с настоящим Положением;

на новую ставку арендной платы, которая устанавливается по окончании периода возмещения указанных затрат и определяется в установленном порядке с учетом улучшенного состояния объекта нежилого фонда.

10. В зависимости от видов и объемов ремонтных работ арендатору объекта муниципального имущества может быть предоставлена отсрочка внесения арендной платы.

Отсрочка предоставляется с момента начала проведения ремонтных работ до момента их окончания в соответствии с планом-графиком. Предварительно уведомив арендодателя, арендатор вправе перенести окончание ремонтных работ на срок, не превышающий трех месяцев.

С момента предоставления отсрочки внесения арендной платы за объект нежилого фонда начисление пени не производится.

11. При прекращении отсрочки арендатор обязан выплатить арендную плату за объект нежилого фонда за период отсрочки, рассчитанную по ставке с учетом состояния объекта нежилого фонда на момент начала проведения ремонтных работ в соответствии с планом-графиком их выполнения.

12. В случае, если отсрочка внесения арендной платы за объект нежилого фонда не предоставлялась, то в период проведения ремонтных работ арендатор вносит арендную плату за объект нежилого фонда по ставке с учетом состояния объекта нежилого фонда на момент начала проведения ремонтных работ в соответствии с планом-графиком их проведения.