



Р Е Ш Е Н И Е

Ч Е Ч И М

23 ноября 2004 года

с. Чемал

№ 1-157

«Об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чемальского района»

Рассмотрев проект Положения "О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чемальского района", в целях повышения эффективности использования муниципального имущества и увеличения поступления средств в местный бюджет от сдачи имущества в аренду, в соответствии с ч.2 ст.12 Устава муниципального образования «Чемальский район», районный Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение "О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чемальского района" и ввести его в действие с 01.12.2004 г. по вновь заключаемым договорам аренды. Заключенные до введения в действие настоящего решения договоры аренды муниципального имущества подлежат приведению в соответствие с утвержденным Положением в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Чемальский вестник».

Председатель районного
Совета депутатов

Букачаков Р.Б.

Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чемальского района.

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение разработано на основе действующего законодательства РФ и определяет единый порядок сдачи в аренду муниципального имущества Чемальского района.

1.2. В соответствии с настоящим Положением в аренду может быть передано муниципальное имущество, временно неиспользуемое для обеспечения деятельности муниципальных учреждений, предприятий и организаций, в том числе здания, сооружения (далее по тексту - здания), помещения в здании и другое недвижимое имущество, а также оборудование, транспортные средства и другое движимое имущество, находящееся в муниципальной собственности Чемальского района.

1.3. Муниципальное имущество может быть передано по договору аренды гражданам, в том числе гражданам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, юридическим лицам любой организационно - правовой формы.

1.4. Основным документом, регулирующим отношения по использованию муниципального имущества, является договор, заключенный на основании действующего законодательства и настоящего Положения.

1.5. Настоящее Положение не распространяется на отношения по сдаче в аренду земельных участков и иных природных ресурсов, помещений, относящихся в соответствии с действующим законодательством к жилому фонду.

1.6. Существенными условиями договора аренды муниципального имущества являются:

- сроки уплаты и размер арендной платы;

- срок действия договора аренды;

- целевое использование имущества;

- текущее содержание имущества;

- государственная регистрация за счет арендатора договора аренды недвижимого имущества в установленных законом случаях.

Страхование за счет средств арендатора муниципального недвижимого имущества, является существенным условием договора аренды, в случае, если он заключен на срок более одного года и объектом аренды является изолированное здание или изолированное помещение.

В случае отказа арендатора заключать договор аренды на условиях, предложенных арендодателем, и несогласования вышеуказанных пунктов договора, договор считается незаключенным.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение существенных условий договора аренды является основанием для расторжения договора аренды по инициативе арендодателя.

Арендатор муниципального недвижимого имущества обязан своевременно оплачивать коммунальные услуги, содержать арендуемые помещения, а также инженерные коммуникации внутри этих помещений в надлежащем состоянии.

1.7. Для заключения договора аренды представитель юридического лица обязан предоставить арендодателю учредительные документы этого юридического лица, свидетельство о его регистрации, документы, подтверждающие полномочия исполнительного органа юридического лица на заключение договоров от имени юридического лица (выписка из протокола общего собрания юридического лица с указанием срока полномочий, иные документы в соответствии с уставом организации), свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица; граждане, желающие получить в аренду муниципальное имущество для личного использования, обязаны предоставить паспорт; граждане - предприниматели, независимо от цели использования имущества - свидетельство о государственной регистрации предпринимателя, осуществляющего свою деятельность без образования юридического лица, и свидетельство о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту его жительства на территории РФ.

1.8. Договоры аренды заключаются, как правило, на срок до одного года. По распоряжению Главы района договор аренды может быть заключен на более длительный срок.

1.9. Техническая инвентаризация арендуемого муниципального недвижимого имущества производится по заявке муниципальных унитарных предприятий и учреждений, на чьем балансе находится арендуемое имущество, организацией уполномоченной осуществлять техническую инвентаризацию и учет объектов недвижимости.

2. Порядок сдачи в аренду имущества.

2.1. Арендодателем муниципального имущества, является муниципальное унитарное предприятие или муниципальное учреждение, на чьем балансе находится данное имущество, (в дальнейшем - Арендодатель). Сдача в аренду временно неиспользуемого имущества не должна осуществляться в ущерб основной деятельности Арендодателя.

2.2. Лицо, желающее взять в аренду муниципальное имущество, подает Арендодателю заявление, содержащее просьбу о предоставлении необходимого ему имущества с обязательным указанием цели и срока его использования.

2.3. Арендодатель в случае сдачи им в аренду недвижимого имущества обращается с письменным ходатайством на имя Главы района, за дачей разрешения сдать недвижимое муниципальное имущество в аренду на соответствующих условиях.

Получение согласия Главы района на аренду движимого муниципального имущества обязательно, только в случаях, если запрет на сдачу в аренду данного имущества без соответствующего разрешения предусмотрен в уставных документах Арендодателя.

Разрешение на сдачу в аренду муниципального имущества оформляется распоряжением Главы района.

2.4. Не требуется принятия повторного распоряжения о сдаче в аренду муниципального имущества конкретному арендатору в случае продления с ним же договора аренды, заключения с ним договора на тот же объект, но на новых условиях и (или) на новый срок, не превышающий 5 лет. В таком случае переоформление (перезаключение) договора аренды осуществляется по заявлению арендатора.

2.5. При оформлении договора Арендодатель представляет арендатору копию технического паспорта на передаваемое в аренду здание, помещение с указанием его площади. В случае если у Арендодателя нет технического паспорта, то он предоставляет план (выкопировку) передаваемого в аренду здания, помещения. Технический паспорт в таком случае может быть оформлен и представлен арендодателю арендатором. Расходы арендатора на получение необходимой технической документации в этом случае могут быть зачтены в счет арендной платы, на условиях определяемых сторонами договора аренды.

2.6. В срок, указанный в договоре, Арендодатель передает муниципальное имущество арендатору по акту приема - передачи.

В случае заключения с тем же арендатором договора аренды ранее арендованного имущества, но на новых условиях и/или на новый срок, акт приема - передачи имущества не составляется, а в качестве доказательства передачи объекта аренды арендатору используется составленный на основании ранее действовавшего договора аренды акт приема - передачи, о чем в договоре делается

соответствующая отметка. Если такой акт не составлялся, то при заключении нового договора аренды оформление акта приема - передачи является обязательным.

2.7. В случае нарушения арендатором условий договора Арендодатель обращается в суд с требованием о взыскании предусмотренных договором аренды платежей, в том числе пеней за просрочку их уплаты и штрафов за ненадлежащее использование муниципального имущества, о расторжении договора аренды.

2.8. Величина арендной платы устанавливается по соглашению сторон, но она не должна быть меньше размера арендной платы, установленной в соответствии с настоящим Положением.

2.9. При заключении договоров аренды Арендодатель руководствуется настоящим Положением, а также действующим законодательством и нормативными актами органов местного самоуправления района, регулирующими отношения по сдаче в аренду муниципального имущества. Арендодатель и арендатор оформляют договор аренды в соответствии с требованиями настоящего Положения, условия договора аренды недвижимого имущества должны отвечать содержанию примерного договора, утвержденного постановлением Главы района.

Арендодатель вправе самостоятельно определить дополнительные существенные условия договора аренды, не противоречащие действующему законодательству, на которых он согласен сдать в аренду муниципальное имущество.

2.10. Если после заключения договора аренды арендатор сменит направление или вид деятельности, договор аренды может быть расторгнут по инициативе арендодателя. Нарушение условия о цели использования здания, помещения должно быть предусмотрено в договоре аренды в качестве основания расторжения договора по инициативе арендодателя.

3. Платежи по договору аренды.

3.1. Арендатор обязан своевременно вносить платежи по договору аренды за пользование муниципальным имуществом (арендную плату) в соответствии с условиями договора. Размер платежей по договору аренды определяется в соответствии с настоящим Положением, который установлен без учета налога на добавленную стоимость. НДС арендаторами муниципального имущества определяется и уплачивается самостоятельно в соответствии с действующим налоговым законодательством.

3.2. Исходной величиной для определения арендной платы за 1 кв. м площади муниципального недвижимого имущества (здания, помещения) в год принимается сумма двух минимальных размеров оплаты труда (МРОТ), установленной законодательством РФ о минимальном размере оплаты труда (МРОТ), применяемой для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, в отношении аренды недвижимого имущества, расположенного в селах Усть-Сема, Чепощ, Катунь, Узнезя, Эликмонар, Чемал, в остальных населенных пунктах Чемальского района исходной величиной для определения арендной платы принимается базовая сумма – полтора минимальных размера оплаты труда.

3.3. Арендная плата изменяется автоматически (без оформления дополнительных соглашений сторон о внесении изменений в договор аренды) в случае изменения установленного (измененного) законодательством РФ минимального размера оплаты труда. Об изменении базовой суммы арендодатель может направить арендатору соответствующее уведомление.

3.4. При сдаче в аренду движимого имущества (основных производственных и непроизводственных фондов) размер арендной платы устанавливается в каждом конкретном случае по соглашению сторон договора аренды, но он не может быть менее размера амортизационных отчислений за соответствующий период.

3.5. Арендаторы муниципального недвижимого имущества должны перечислять платежи по договору ежеквартально равными долями не позднее 25 числа последнего месяца квартала в порядке, предусмотренном настоящим Положением и договором аренды.

3.6. При сроке аренды один год и менее обязанность по выполнению капитального ремонта на арендатора не возлагается. Договором аренды, устанавливающим срок аренды свыше года и до 5 лет, обязанность по выполнению капитального ремонта устанавливается по соглашению сторон. В случае, когда срок аренды договором установлен 5 лет и более, обязанность по выполнению капитального ремонта возлагается на арендатора.

В случае, когда договором аренды не предусмотрена обязанность арендатора по проведению капитального ремонта за свой счет, арендатор вправе произвести капитальный ремонт собственными силами без зачета затрат на его проведение в счет платежей по договору аренды. На проведение капитального ремонта в таком случае в обязательном порядке требуется письменное заключение органов архитектуры и строительства администрации района о необходимости его проведения, а также предварительное письменное разрешение Арендодателя и соответствующего распоряжения Главы района.

3.7. Муниципальным унитарным предприятиям и муниципальным учреждениям для осуществления ими уставных целей муниципальное имущество передается соответственно в хозяйственное ведение или в оперативное управление, либо по договору безвозмездного пользования, заключенному в соответствии с действующим законодательством.

В случае передачи вышеуказанным организациям муниципальных зданий (помещений) по договору аренды обязанность по страхованию используемого недвижимого имущества может быть существенным условием договора, если соответствующие расходы учреждений будут предусмотрены в местном бюджете.

3.8. Поступления от сдачи в аренду муниципального имущества, являются бюджетными средствами и зачисляются на доходный счет Чемальского района.

3.9. Контроль за эффективностью и целесообразностью использования сданного в аренду муниципального имущества, полной перечисления платежей по договорам аренды осуществляет администрация района, в лице органа уполномоченного на то распоряжением Главы района.

Для осуществления данного вида контроля Арендодатель обязан предоставить в администрацию района один экземпляр заключенного договора аренды.

3.10. Контроль за текущим содержанием муниципального имущества, своевременностью производства как текущего, так и капитального ремонтов осуществляет Арендодатель.

3.11. Руководители структурных подразделений администрации района, а также руководители муниципальных предприятий и учреждений несут ответственность за деятельность, осуществляемую во исполнение настоящего Положения, в соответствии с действующим законодательством.