



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
ЭЛЬБАНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
Амурского муниципального района**

**РЕШЕНИЕ**

25.12.2008

№374

п. Эльбан

Об утверждении Положения о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты муниципальной собственности Эльбанского городского поселения  
( В редакции Решений Совета № 74 от 19.11.2009, № 364 от 24.05.2012)

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, Уставом Эльбанского городского поселения, Положением по о порядке владения, пользования, распоряжения муниципальным имуществом, порядке и условиях его приватизации в Эльбанском городском поселении, утвержденным решением Совета депутатов Эльбанского городского поселения от 29.06.2005 № 65, с учетом Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и в целях повышения эффективности использования муниципального имущества Эльбанского городского поселения, сдаваемого в аренду, Совет депутатов Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района Хабаровского края решил:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты муниципальной собственности Эльбанского городского поселения.

2. Решения Совета депутатов Эльбанского городского поселения от 09.12.2005 N 15 "Об утверждении Положения о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты недвижимости муниципальной собственности Эльбанского городского поселения», от 14.02.2008 № 285 «О внесении изменений и дополнений в решение Совета депутатов Эльбанского городского поселения от 09.12.2005 N 15 «Об утверждении Положения «О порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты недвижимости муниципальной собственности Эльбанского городского поселения», от 20.11.2008 №360 «О внесении изменений в Положение «О порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты недвижимости муниципальной собственности Эльбанского городского поселения», в редакциях, утвержденных решениями Совета депутатов Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района Хабаровского края от 09.12.2005 №15

и от 14.02.2008 № 285 «О внесении изменений и дополнений в решение Совета депутатов Эльбанского городского поселения от 09.12.2005 N 15 «Об утверждении Положения «О порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты недвижимости муниципальной собственности Эльбанского городского поселения» признать утратившими силу.

3.Привести в соответствие нормативные правовые акты Эльбанского городского поселения, регулирующие арендные отношения, в соответствии с настоящим решением в течение трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Положения.

4.Данное решение вступает в силу по истечении трех месяцев со дня его официального опубликования.

Глава Эльбанского  
городского поселения

Н.А.Журавлев

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ПОРЯДКЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ, ПРЕДМЕТОМ КОТОРЫХ  
ЯВЛЯЮТСЯ ОБЪЕКТЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЭЛЬБАНСКОГО  
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты муниципальной собственности Эльбанского городского поселения (далее Положение) определяет процедуру передачи в аренду недвижимого и движимого имущества (далее - муниципальное имущество), являющегося муниципальной собственностью Эльбанского городского поселения.

1.2. Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральными законами "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", «О защите конкуренции», "О приватизации государственного и муниципального имущества", "О концессионных соглашениях".

1.3. Предоставление в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, осуществляется для:

- решения вопросов местного значения, социальных задач;
- пополнения бюджета Эльбанского городского поселения, доходов муниципальных предприятий и автономных учреждений;
- поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

1.4. Настоящее Положение регулирует:

1.4.1. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества, в том числе:

- имущества муниципальной казны;
- недвижимого или особо ценного движимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными бюджетными и казенными учреждениями, муниципальными автономными учреждениями, которым они могут распоряжаться только с согласия собственника.» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364);

1.4.2. Порядок расчета и внесения арендной платы.

1.5. Действие Положения не распространяется на:

- аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;
- аренду объектов муниципального жилищного фонда;
- аренду лесного фонда, водных и природных объектов;
- аренду памятников истории и культуры;
- аренду муниципального имущества, находящегося во владении и пользовании муниципальных унитарных предприятий, бюджетных учреждений и автономных учреждений, которым они могут распоряжаться без согласия собственника (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364);

1.6. Аренда муниципального имущества осуществляется по договору аренды, заключаемому между Арендодателем и Арендатором в письменной форме. Формы примерного договора аренды муниципального имущества, акта приема-передачи имущества утверждается главой Эльбанского городского поселения.

1.7. Полномочия Арендодателя при сдаче объектов муниципальной собственности Эльбанского городского поселения осуществляют:

- от имени муниципального образования Администрация Эльбанского городского поселения - в отношении муниципального казенного имущества;
- муниципальное унитарное предприятие - в отношении имущества, закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения;
- Администрация Эльбанского городского поселения совместно с муниципальным казенным учреждением (балансодержатель) - в отношении имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления;
- муниципальное автономное учреждение - в отношении недвижимого и особо ценного имущества, закрепленного учредителем за учреждением на праве оперативного управления. (в ред. решения Совета депутатов от 024.05.2012 №364);

1.8. Муниципальное имущество предоставляется в аренду юридическим лицам, физическим лицам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица; физическим лицам, осуществляющим деятельность, не являющуюся предпринимательской, право на занятие которой предусмотрено для определенных категорий лиц действующим законодательством, а также органам государственной власти и местного самоуправления. (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

1.9. Использование объектов муниципального имущества Эльбанского городского поселения является целевым. Целевое (функциональное) назначение имущества определяется договором аренды. Изменение Арендатором функционального назначения имущества без согласия Арендодателя не допускается.

1.10. Договор аренды может быть заключен на срок:

1.10.1. При краткосрочной аренде на срок:

- до одного года;

1.10.2. При долгосрочной аренде на срок:

- свыше одного года, но не более 5 лет.

1.11. Оформленный в соответствии с настоящим Положением договор аренды вместе с приложениями подлежит обязательной регистрации в Администрации Эльбанского городского поселения (далее-Администрация).

1.12. Договор аренды объектов недвижимости со сроком действия год и более подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ.

1.13. Обязанность по государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества со сроком действия год и более возлагается на Арендатора.

1.14. Договор аренды со сроком действия до одного года считается заключенным с момента его регистрации в Администрации. Договор аренды со сроком действия год и более года считается заключенным с момента его государственной регистрации.

1.15. Во всех взаимоотношениях сторон, не предусмотренных настоящим Положением и договором аренды, стороны руководствуются нормами действующего законодательства и актами органов местного самоуправления.

## **2. Способы и порядок предоставления в аренду муниципального имущества**

2.1. Предоставление в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Эльбанского городского поселения, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством» (в ред. решения Совета депутатов от 024.05.2012 №364);

2.1.1. Предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа;

2.1.2. Путем проведения аукциона на право аренды;

2.1.3. Путем проведения конкурса на право аренды.

2.2. Организация, уполномоченная на осуществление функций Арендодателя (далее - Организация или Арендодатель), обеспечивает подготовку и размещения информации о муниципальном имуществе, которое может быть предоставлено в аренду в порядке установленном действующим законодательством» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364);

Пункты 2.3. -2.7 исключены (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364);

2.8. «Решение о форме (способе) и условиях передачи муниципального имущества в аренду оформляется:

- распоряжением главы Эльбанского городского поселения в отношении имущества муниципальной казны и имущества, закрепленного за муниципальными казенными учреждениями;

- приказом руководителя муниципального унитарного предприятия в отношении муниципального имущества, закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения;

- приказом руководителя муниципального автономного учреждения в отношении недвижимого и особо ценного имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления.

- приказом руководителя муниципального бюджетного учреждения в отношении недвижимого и особо ценного имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364)

2.9. В соответствии с решением, принятым о форме (способе) передачи муниципального имущества в аренду:

2.9.1. Заключается договор аренды муниципального имущества с арендатором, при предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов;

2.9.2. В порядке установленном действующим законодательством и настоящим Положением проводятся торги (аукцион, конкурс) на право аренды;

2.9.3. Готовится пакет документов, в соответствии со ст. 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», для направления в антимонопольный орган ходатайства о даче согласия на предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов и после получения такого согласия заключается договор аренды муниципального имущества с арендатором.

### **3. Порядок заключения договоров аренды при предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов**

3.1. Без проведения торгов муниципальное имущество может быть передано в аренду:

3.1.1. Заявителям (арендаторам), указанным в статье 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

3.1.2. В порядке предоставления муниципальной помощи в соответствии с целями, указанными в статье 19 Федерального закона «О защите конкуренции»;

3.1.3. На срок (совокупный срок одному лицу) не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев.

3.2. «Заявление о предоставлении в аренду муниципального имущества без проведения торгов с приложением пакета документов направляется Арендатору на рассмотрение и принятие решения в соответствии с действующем законодательством.» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364);

3.3. Арендодатель в «десятидневный» срок со дня поступления заявления обеспечивает принятие одного из решений(в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364):

3.3.1. О предоставлении испрашиваемого муниципального имущества в аренду;

3.3.2. О направлении в антимонопольный орган ходатайство о получении согласия на предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов;

3.3.3. Об отказе в предоставлении имущества в аренду, о чем сообщается заявителю.

3.4. В недельный срок после получения согласия или отказа антимонопольного органа на предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов принимается решение о предоставлении испрашиваемого муниципального имущества в аренду либо об отказе в предоставлении имущества в аренду, о чем сообщается заявителю.

3.5. Решение о предоставлении муниципального имущества в аренду является основанием для заключения договора аренды. Договор аренды заключается в двухнедельный срок со дня принятия решения о предоставлении имущества в аренду.

3.6. Оформление договора аренды, включая присвоение ему номера и даты, осуществляется Арендодателем.

#### **4. Порядок заключения договоров аренды при предоставлении муниципального имущества в аренду путем проведения аукциона**

4.1. «Порядок заключения договоров аренды при предоставлении муниципального имущества в аренду путем проведения аукциона устанавливается в соответствии с действующим законодательством» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364);

Пункты 4.2. – 4.4. Исключены (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364)

4.5. Организатором проведения аукциона выступают:

4.5.1. Администрация городского поселения в отношении имущества муниципальной казны и имущества, закрепленного за муниципальными казенными учреждениями.

4.5.2. Муниципальное унитарное предприятие в отношении муниципального имущества, закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения.

4.5.3. Муниципальное автономное учреждение в отношении недвижимого и особо ценного имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления.

4.5.4. Муниципальное бюджетное учреждение в отношении недвижимого и особо ценного имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364);.

Пункты 4.6.-4.12. исключены (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364)

#### **5. Порядок заключения договоров аренды при предоставлении муниципального имущества в аренду путем проведения конкурса**

5.1. «Порядок заключения договоров аренды при предоставлении муниципального имущества в аренду путем проведения конкурса устанавливается в соответствии с действующим законодательством». (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

Пункты 5.2.-5.3. исключены (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

«5.4. Организатором проведения конкурса выступает:

5.4.1. Администрация городского поселения в отношении имущества муниципальной казны и имущества, закрепленного за муниципальными казенными учреждениями.

5.4.2. Муниципальное унитарное предприятие в отношении муниципального имущества, закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения.

5.4.3. Муниципальное автономное учреждение в отношении недвижимого и особо ценного имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления.

5.4.4. Муниципальное бюджетное учреждение в отношении недвижимого и особо ценного имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления.» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

Пункты 5.5.-5.8. Исключены (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

## **6. Методы установления ставок арендной платы за аренду объектов недвижимого муниципального имущества**

6.1. За использование объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности Эльбанского городского поселения, арендная плата может устанавливаться в виде:

6.1.1. «Фиксированного (минимального) размера, утверждаемого главой Эльбанского городского поселения на соответствующий финансовый период (год).» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

6.1.2. Ставки, определенной на основании заключения независимого оценщика о рыночной величине годовой арендной платы;

6.1.3. Ставки арендной платы, определенной по результатам аукциона или конкурса.

6.1.4. «Ставки арендной платы с применением понижающего коэффициента к рыночной ставке арендной платы, определенной по результатам независимой оценки (льготной ставки)» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

6.2. По ставкам, определенным на основании заключения независимого оценщика о рыночной величине годовой арендной платы, передаются в аренду объекты недвижимого муниципального имущества хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность в конкурентном секторе экономики.

6.3. Стартовая (начальная) ставка арендной платы за объект недвижимого муниципального имущества, выставленный на аукцион, определяется на основании заключения независимого оценщика о рыночной величине годовой арендной платы, с учетом предполагаемого вида использования объекта «и понижающих коэффициентов, утверждаемых Советом депутатов Эльбанского городского поселения, с учетом категории арендатора и целевого использования имущества. (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

6.4. «Стартовая (начальная) ставка арендной платы за объект недвижимого муниципального имущества, выставленный на конкурс, определяется на основании заключения независимого оценщика о рыночной величине годовой арендной платы, с учетом предполагаемого вида использования объекта.» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

6.5. «Категории групп арендаторов, в отношении которых применяются ставки с применением понижающего коэффициента, устанавливаются нормативно-правовыми актами Совета депутатов Эльбанского городского поселения. Размер ставки с учетом погашающих коэффициентов не может быть ниже минимальной ставки (размера) арендной платы.» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

6.6. «Категории групп арендаторов, в отношении которых применяется фиксированный (минимальный) размер арендной платы, устанавливаются нормативно-правовым актом главы Эльбанского городского поселения.» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

6.7. «В размер арендной платы не входят:

- платежи за коммунальные услуги, техническое содержание здания, сооружения, помещения, оплата которых производится по отдельным договорам, заключенным Арендатором с организацией, предоставляющей данные услуги, или при их отсутствии - по договору на оказание услуг между Балансодержателем (Арендодателем) и Арендатором;

- налог на добавленную стоимость, исчисление и перечисление которого производится Арендатором самостоятельно в соответствии с действующим Налоговым кодексом РФ;

- плата за земельный участок, которая вносится Арендатором в соответствии с действующим земельным законодательством.» (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

6.8. « Муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными бюджетными, автономными учреждениями за использование объектов недвижимого имущества, находящихся на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, размер ставки арендной платы устанавливается самостоятельно с учетом принципов экономической целесообразности и рентабельности (но не ниже фиксированного (минимального) размера, утверждаемого главой Эльбанского городского поселения)». (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

## **7. Порядок определения размера арендной платы за аренду движимого муниципального имущества.**

7.1. За использование объектов движимого имущества, находящегося в собственности Эльбанского городского поселения, с не истекшими сроками амортизационных отчислений, арендная плата устанавливается в соответствии с приложением 2 к настоящему Положению, или в процентах от рыночной стоимости имущества определённой на основании заключения независимого оценщика.

Размер процента от рыночной стоимости имущества устанавливается решением Арендодателя.

Рыночная стоимость движимого муниципального имущества определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

7.2. Размер годовой арендной платы за использование движимого имущества с истекшими сроками амортизационных отчислений устанавливается в размере 2% от восстановительной стоимости имущества.

7.3. Условия и сроки внесения арендной платы за использование движимого муниципального имущества устанавливаются в договоре аренды движимого муниципального имущества и настоящим Положением.

«7.4.Муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными автономными учреждениями за использование объектов движимого имущества, находящихся на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, размер ставки арендной платы устанавливается самостоятельно с учетом принципов экономической целесообразности и рентабельности». (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

## **8. Регулирование ставок арендной платы в период действия договора аренды**

«8.1. С учетом фактора инфляции в целях защиты экономических интересов Эльбанского городского поселения в период действия договора аренды к ставке арендной платы может применяться индекс-дефлятор, определяемый уполномоченным государственным органом исполнительной власти на соответствующий период. Применение индекса-дефлятора к ставке арендной платы на соответствующий финансовый период (год) устанавливается главой Эльбанского городского поселения». (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

Пункт 8.2. исключен (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

8.3. В целях стимулирования участия Арендаторов в проведении с согласия Арендодателя капитального ремонта арендуемого объекта недвижимого имущества (если проведение капитального ремонта не являлось условием заключения договора аренды по результатам конкурса) на период проведения капитального ремонта арендуемого объекта



(не более шести месяцев) устанавливается минимальная ставка арендной платы, утвержденная главой Эльбанского городского поселения в установленном порядке.

## **9. Права и обязанности сторон по договору аренды муниципального имущества**

9.1. Права и обязанности Арендодателя, Балансодержателя и Арендатора устанавливаются заключенным договором аренды.

9.2. В случае если иное не установлено действующим законодательством и договором аренды Арендодатель:

9.2.1. Отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

9.2.2. Не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды и указаны в акте приема-передачи.

9.2.3. Обеспечивает подготовку договоров аренды (соглашений об изменении условий договора), перерасчет арендной платы (при изменении ставки арендной платы), доведение указанных изменений арендной платы до арендаторов, контроль за соблюдением условий договоров аренды.

9.3. В случае если иное не установлено действующим законодательством и договором аренды Арендатор обязан:

9.3.1. Использовать арендованное имущество в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены - в соответствии с целевым назначением имущества.

9.3.2. В десятидневный срок после заключения договора аренды обязан заключить отдельные договоры на оказание коммунальных услуг, а также на техническое обслуживание помещений (в том числе общего пользования) и примыкающей территории, используемых для целей аренды.

9.3.3. При аренде объектов недвижимости в месячный срок оформить договор аренды земельного участка, на котором расположен арендуемый объект муниципальной собственности.

9.3.4. За свой счет осуществляет государственную регистрацию договора аренды.

9.3.5. В течение месяца, следующего за отчетным, представляет Арендодателю копии платежных поручений (документов) с отметкой банка об исполнении предусмотренных договором аренды платежей.

9.3.6. Обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт.

9.3.7. При реконструкции арендуемых помещений, выполняемой Арендатором, проект реконструкции в обязательном порядке согласовывает с Арендодателем, Балансодержателем, а также другими органами местного самоуправления в соответствии с градостроительным законодательством.

9.3.8. Имеет право самостоятельно заказывать техническую документацию на арендуемое недвижимое имущество в бюро технической инвентаризации, которая оплачивается за счет средств Арендатора.

9.3.9. Имеет право собственности на произведенные Арендатором отдельные улучшения арендованного имущества.

9.4. Договором аренды муниципального имущества могут устанавливаться иные права и обязанности сторон, не противоречащие действующему законодательству.

## **10. Изменение и расторжение договора аренды**

10.1. Изменение и расторжение договора аренды возможны по соглашению сторон. Соглашение об изменении или расторжении договора аренды совершается в письменной форме.

10.2. Заявление на продление срока аренды ранее заключенного договора аренды муниципального имущества направляется Арендодателю не позднее чем за 60 календарных дней до окончания срока действия.

К заявлению дополнительно прилагаются следующие документы:

- акт сверки поступления платежей между Арендатором и Арендодателем на текущую дату;

- копия предыдущего договора аренды;

Арендодатель имеет право затребовать иные документы, необходимые для рассмотрения вопроса о продлении договора аренды муниципального имущества в аренду.

10.3. Заявление о досрочном расторжении ранее заключенного договора аренды муниципального имущества направляется Арендодателю не позднее чем за 60 календарных дней до даты расторжения договора аренды.

10.4. Рассмотрение заявлений о заключении договоров (соглашений) на новый срок, о досрочном расторжении договора аренды, об изменении условий договора аренды осуществляется в месячный срок со дня регистрации заявления.

10.5. Не разрешается заключение договоров аренды (соглашений об изменении условий договоров аренды) на новый срок без проведения торгов на право аренды, за исключением случаев установленных федеральным законодательством.

10.6. Условия договора аренды, определенные на основании конкурсного предложения арендатора, аукциона подлежат изменению только в случае, если в течение срока действия договора законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления устанавливаются нормы, ухудшающие положение арендатора таким образом, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора аренды.

10.7. Решение о внесении изменений (дополнений) в договор аренды оформляется распоряжением Арендодателя, на основании которого заключается дополнительное соглашение.

10.8. В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

10.9. Отдел по управлению муниципальным имуществом осуществляет мониторинг договоров аренды муниципального имущества в целях контроля за использованием принадлежащего Эльбанскому городскому поселению имущества.

10.10. Нарушением условий договора аренды считается:

- неоплата Арендатором более двух раз подряд платежа по истечении установленного договором срока;

- немотивированность не подписания Арендатором в двухнедельный срок с момента получения уведомления о произведенном в соответствии с правовыми актами органов местного самоуправления Эльбанского городского поселения расчете ставки арендной платы (дополнительного соглашения об ее изменении);

- несогласованная с арендодателем сдача муниципального имущества в субаренду или размещение сторонних организаций без согласования с Арендодателем;

- нецелевое использование арендованного объекта;

- проведение арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части без согласования Арендодателя.

10.11. Арендатор, допустивший нарушение условий договора аренды, утрачивает преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

10.12. Договором аренды муниципального имущества могут устанавливаться иные основания и порядок изменения и расторжения договора аренды, не противоречащие действующему законодательству.

## **11. Порядок предоставления арендуемого недвижимого имущества в субаренду**

11.1. Арендуемое недвижимое имущество может быть сдано Арендатором в субаренду (если иное не предусмотрено договором аренды) с предварительного письменного согласия Арендодателя, за исключением муниципального имущества, предоставленного Арендатору без проведения торгов.

«Порядок и условия предоставления арендованного муниципального имущества в субаренду устанавливаются настоящим Положением в части не противоречащей действующему законодательству». (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364).

11.2. Для передачи в субаренду части муниципального недвижимого имущества Арендодателю направляется заявление от Арендатора. К заявлению в обязательном порядке прилагаются следующие документы:

- копии учредительных документов Субарендатора или свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, осуществляющего свою деятельность без образования юридического лица;

- план-схема предполагаемого размещения Субарендатора в помещении (с указанием субарендуемой площади);

- согласие Балансодержателя на предоставление муниципального имущества в субаренду;

- другие документы (при необходимости).

11.3. Арендодатель осуществляет регистрацию поступивших заявлений и в месячный срок, принимает одно из решений:

1) о согласии передачи Арендатором части арендуемого имущества в субаренду;

2) об отказе в предоставлении Арендатором в субаренду муниципального имущества, о чем заявитель письменно извещается.

11.4. Согласие Арендодателя на заключение Арендатором договора субаренды оформляется распоряжением Арендодателя, в соответствии с которым Арендатор в течение одного месяца заключает с Субарендатором договор субаренды и согласовывает его с Арендодателем.

11.5. После согласования с Арендодателем договор субаренды регистрируется в соответствии с настоящим Положением и законодательством РФ.

11.6. В случае сдачи Арендатором в субаренду или распоряжения арендуемым недвижимым имуществом иным образом без согласия Арендодателя величина арендной платы может быть увеличена до 5-кратного размера. Решение по данному вопросу принимается Арендодателем без согласования с Арендатором (с предварительным письменным уведомлением).

11.7. В случае принятия Арендодателем решения о согласовании сдачи недвижимого имущества в субаренду размер арендной платы за имущество, переданное в субаренду, устанавливается решением Арендодателя о согласии на заключение Арендатором договора субаренды и соглашением об изменении условий договора аренды.

11.8. К имуществу, сдаваемому в субаренду, применяются положения о субаренде Гражданского кодекса РФ, основного договора аренды и настоящего Положения.

## **12. Порядок согласования проведения Арендатором капитального ремонта, реконструкции, реновации арендуемого недвижимого муниципального имущества**

12.1. Для получения разрешения на проведение капитального ремонта, реконструкции, реновации арендуемого недвижимого муниципального имущества Арендатор представляет Арендодателю заявление, содержащее предложения по условиям, объему и дате начала проведения капитального ремонта.

К заявлению прилагаются:

а) дефектная ведомость, подтверждающая необходимость проведения капитального ремонта, реконструкции, реновации арендуемого имущества, согласованная с представителями балансодержателя;

б) проектная документация, разработанная и утвержденная в соответствии с действующими нормативными правовыми актами;

в) смета на выполнение капитального ремонта, реконструкции, реновации арендуемого имущества.

Арендодатель имеет право затребовать иные документы, необходимые для рассмотрения вопроса о согласии проведения капитального ремонта, реконструкции, реновации арендуемого имущества.

12.2. Заявление арендатора о намерении произвести капитальный ремонт, реконструкцию, реновацию арендуемого имущества рассматривается Арендодателем в течение месяца с момента поступления.

12.3. В случае, если к заявлению Арендатора приложен неполный перечень документов, предусмотренных в пункте 12.1 настоящего Положения, Арендодатель возвращает заявление Арендатору без рассмотрения.

12.4. В случае принятия Арендодателем решения о согласовании проведения капитального ремонта, реконструкции, реновации арендуемого имущества за счет средств Арендатора, Арендодатель издает распоряжение, на основании которого оформляется дополнительное соглашение к договору аренды имущества, в котором предусматриваются установление арендной платы в размере минимальной ставки, сроки проведения работ, обязанность арендатора по их проведению, ответственность арендатора в случае невыполнения условий дополнительного соглашения и иные необходимые условия.

В случае принятия Арендодателем решения об отказе в согласовании проведения Арендатором капитального ремонта, реконструкции, реновации арендуемого имущества отказ в письменном виде направляется арендатору.

12.5. После окончания работ по капитальному ремонту, реконструкции, реновации арендованного имущества арендатор представляет Арендодателю акт выполненных работ, составленный в порядке, установленном законодательством, с отметкой представителя балансодержателя о проверке объемов выполненных работ и отсутствии претензий по качеству выполненных работ.

12.6. Все произведенные арендатором неотделимые улучшения (капитальный ремонт, реконструкция, реновация) арендуемого недвижимого муниципального имущества являются муниципальной собственностью Эльбанского городского поселения.

12.7. Прекращение договора аренды не влечет прекращения или изменения права муниципальной собственности на произведенные неотделимые улучшения. Затраты, связанные с этими улучшениями, после прекращения договора аренды возмещению не подлежат.

12.8. Капитальный ремонт, реконструкция имущества осуществляются на основе проектной документации, разработанной и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

12.9. Разработка проектной документации осуществляется за счет средств арендатора.

12.10. Работы по капитальному ремонту, реконструкции имущества производятся строительными организациями и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензии на данные виды работ, на основании договора подряда.

12.11. Проведение всего комплекса проектных, строительных и иных работ, связанных с капитальным ремонтом, реконструкцией имущества осуществляется в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

12.12. Приватизация объектов недвижимого муниципального имущества, капитальный ремонт которых осуществлялся с согласия Арендодателя Арендаторами, запрещена на срок действия договора аренды, если иное не установлено действующим законодательством (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364);

### **13. Порядок расчетов за аренду муниципального имущества**

13.1. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды муниципального имущества.

13.2. Арендная плата по договорам аренды перечисляется Арендатором:

- при аренде имущества муниципальной казны и муниципального имущества, закрепленного за муниципальными казенными - непосредственно в бюджет Эльбанского городского поселения;

- при аренде муниципального имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными бюджетными и автономными учреждениями - в соответствии с договором аренды на расчетный счет или в кассу Арендодателя.

Перечисление НДС в соответствующие бюджеты арендатор производит самостоятельно в соответствии с действующим налоговым законодательством (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364);

13.3. Платежи за текущий месяц аренды должны быть полностью перечислены Арендатором не позднее 10 числа, следующего за отчетным месяцем (либо квартала - по условию договора аренды). Датой уплаты считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Арендатора. По желанию Арендатора арендная плата может быть уплачена авансом.

13.4. В случае если договор аренды недвижимого имущества вступает в силу (прекращает действие) после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

### **14. Заключительные положения**

14.1. С даты вступления в силу настоящего Положения предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Положением, за исключением случаев, если до указанной даты размещено в установленном порядке информационное сообщение или иным образом направлена оферта для заключения договора аренды муниципального имущества. В этих случаях договора аренды на основании такого информационного сообщения или оферты должны заключаться в соответствии с ранее действовавшими нормативными правовыми актами Амурского муниципального района об аренде.

14.2. -исключен (в ред. решения Совета депутатов от 24.05.2012 №364);

14.3. Нормативные правовые акты Совета депутатов Эльбанского городского поселения, главы Эльбанского городского поселения, регулирующие арендные отношения, регулирование которых в соответствии с настоящим Положением осуществляется другими нормативными правовыми актами Совета депутатов Эльбанского городского поселения, главы Эльбанского городского поселения действуют

до принятия соответствующих нормативных правовых актов в части, не противоречащей настоящему Положению.

Глава Эльбанского  
городского поселения

Н.А.Журавлев

«Приложение 1  
к Положению

«О порядке регулирования арендных  
отношений, предметом которых являются  
объекты муниципальной собственности  
Эльбанского городского поселения »

## ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

1.1. Арендная плата за пользование муниципальными зданиями, сооружениями, помещениями (далее именуемые объектами), являющимися недвижимым имуществом, устанавливается для каждого объекта аренды индивидуально и определяется по следующей формуле:

$$Ап = Бап \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times S,$$

где:

Бап - базовая ставка арендной платы за один квадратный метр арендуемой площади недвижимого имущества на очередной календарный год. Определяется постановлением Главы Эльбанского городского поселения как базовая ставка, установленная на текущий год, откорректированная с учетом индекса цен, отражающего изменение стоимости продукции в капитальном строительстве, сложившееся в текущем году, а также темпов инфляционного роста.

K1 – коэффициент этажности размещения арендуемого объекта:

N п.п.	ЭТАЖ	Значение коэффициента
1	1 этаж	1,5
2	2 этаж и выше	1,0
4	Цоколь	1,0
5	Подвальное помещение	0,95

K2 – коэффициент расположения входа в арендуемый объект:

N п.п.	Расположение входа	Значение коэффициента
1	Вход отдельный	1,2
2	Вход общий через подъезд жилого дома	1,0

K3 – коэффициент состояния объекта:

N п.п.	Состояние	Значение коэффициента
1	Нормальное (пригодное к немедленному использованию)	1,0

2	Удовлетворительное (дефекты, устранимые путем косметического ремонта) (на первые шесть месяцев)	0,9
3	Неудовлетворительное (требующее капитального ремонта) (на первый год аренды)	0,7

Примечания:

Техническое состояние объекта недвижимости определяется на основании акта технического состояния, составляемого Арендодателем и Арендатором при приеме-передаче объекта недвижимости в аренду.

К4 – коэффициент, учитывающий удобство использования арендуемого объекта недвижимости (месторасположение помещения, удаленность от транспортных магистралей, автобусных остановок, удобство коммерческого использования):

№ п.п.	Зоны	Расположение	Значение коэффициента
1	Центральная зона	1 микрорайон 2 микрорайон Ул. Железнодорожная с д.65 – д.153	2,5
2	Средняя зона	Административный городок	2,0
3	Промышленная зона	Ул.Базовая	1,0
4	Периферийная зона	Совхоз	1,5
		ул. Островского	1,5
	Иная территория	Тейсин.	1,0

К5 – коэффициент вида деятельности (устанавливается в зависимости от вида деятельности, осуществляемой Арендатором в арендуемом объекте)

Вид деятельности	Значение коэффициента
Аптека (кроме государственной)	1,8
Государственная аптека	1,0
Финансы, кредит, банки, сбербанки	3,5
Бытовые услуги (пошив одежды, ремонт обуви, ремонт бытовой техники, фотография, фотолабо-ратория, химчистка, ремонт часов, прочие бытовые услуги)	1,5
Парикмахерская	1,2
Ресторан, бар	1,5
Кафе	1,5
Компьютерный центр	1,8
Страхование, сделки с недвижимостью	2,0
Административное, служебное, офис	1,3
Медицинские услуги. Стоматологические услуги	2,0
Непродовольственная торговля	1,9
Продовольственная торговля	1,7
Связь, телекоммуникационное оборудование	2,5

Нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации, оказание правовых услуг.	1,8
Центр досуга и отдыха, спортивный клуб	1,2
Торговля (оптовая и розничная), склады, базы таможенные терминалы, бани и сауны, экскурсионные бюро и туристическое бюро	1,7
Производство: - товаров народного потребления, - хлебопродуктов - продуктов питания	0,9 1,35 0,9
Жилищное и коммунальное хозяйство	0,8
Виды деятельности, не отнесенные ни к одной из указанных групп приложения	1,8

Если арендуемое помещение используется в целях ведения нескольких (различных) видов деятельности, то арендная плата рассчитывается отдельно по каждой группе помещений, а затем суммируется.

В случае невозможности определения размера площади арендуемых помещений, выделенных под конкретную деятельность, при использовании их в целях ведения нескольких видов деятельности одновременно применяется наибольший коэффициент.

S - площадь арендуемого объекта.

«Приложение 2  
к Положению  
«О порядке регулирования  
арендных отношений, предметом  
которых являются объекты  
муниципальной собственности  
Эльбанского городского поселения»

### **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

7.1. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом, являющимся движимым имуществом в год рассчитывается по формуле:

$$\text{Адв.} = \text{Св} \times \text{Ка} \times \text{Кд},$$

где:

- Св - балансовая стоимость единицы движимого имущества;
- Ка - коэффициент амортизационных отчислений, рассчитывается по формуле:

$$\text{Ка} = (1 / n),$$

где: n = срок полезного использования единицы движимого имущества, выраженный в годах;

- Кд - коэффициент вида деятельности пользователя движимого имущества:

№ п/п	Вид деятельности	Значение коэффициента
1.	Учреждения, финансируемые из бюджетов всех уровней.	1,0



2.	Коммунальное, бытовое обслуживание.	0,5
3.	Промышленность, транспорт, строительство.	0,9
4.	Связь, размещение телекоммуникационного оборудования.	1,0
5.	Производство товаров народного потребления, продуктов питания.	0,8
6.	Продовольственная и непродовольственная торговля.	1,0
7.	Столовые, рестораны, бары, кафе, закусочные, буфеты.	1,9
8.	Виды деятельности, не отнесенные ни к одному из указанных видов деятельности.	1,7
9	Сельскохозяйственное производство (В ред. Решения Совета № 137 от 20.05.2010)	0,01

Глава Эльбанского  
городского поселения

Н.А.Журавлев