

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БАХТЕМИРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»
ИКРЯНИНСКОГО РАЙОНА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.08.2019г. № 52-н
с. Бахтемир

«Об утверждении Порядка сдачи
в аренду и определение величины
арендной платы за пользование
муниципальным имуществом
МО «Бахтемирский сельсовет»

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Бахтемирский сельсовет»:

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества (Приложение).
2. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте администрации муниципального образования «Бахтемирский сельсовет».
3. Организацию исполнения настоящего постановления возложить на руководителя сектора экономики и финансовой отчетности Петкевич Н.В.

Глава администрации МО
«Бахтемирский сельсовет»



О.А. Бабайцева

Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.2003 г., Уставом Муниципального образования «Бахтемирский сельсовет».

1.2. Положение определяет порядок сдачи в аренду имущества Муниципального образования «Бахтемирский сельсовет».

1.3. В аренду могут быть переданы: предприятия, структурные единицы предприятий, имущественные комплексы производственных фондов и других ценностей; отдельные здания, помещения, включая нежилые помещения в жилых домах и встроенно-пристроенные помещения, сооружения, оборудование, транспортные средства, инвентарь, инструмент и другие материальные ценности, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

1.4. Арендодателями муниципального имущества могут выступать Администрация МО «Бахтемирский сельсовет» (далее по тексту - Администрация), муниципальное автономное либо бюджетное учреждение (при наличии предоставленного учредителем права самостоятельного распоряжения имуществом, закрепленным за ними на праве оперативного управления), муниципальное унитарное предприятие (при наличии согласования учредителя на передачу в аренду недвижимого имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения).

Балансодержателями муниципального имущества являются определенные Администрацией в соответствии с действующим законодательством юридические лица.

Арендаторами имущества Муниципального образования «Бахтемирский сельсовет» могут быть юридические и физические лица, если иное не предусмотрено действующим законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Бахтемирский сельсовет».

Арендаторами муниципального имущества, являются юридические и физические лица, получившие право временного владения или пользования имуществом за плату в порядке, установленном настоящим Положением.

1.5. Плата за аренду муниципального имущества является доходом бюджета МО «Бахтемирский сельсовет», за исключением имущества муниципальных бюджетных и

автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий.

Арендная плата определяется, взимается и перечисляется в порядке, установленном настоящим Положением.

1.6. Применение настоящего Положения обязательно для всех арендаторов и балансодержателей муниципального имущества МО «Бахтемирский сельсовет» при заключении договоров аренды.

1.7. Договоры аренды муниципального имущества, заключенные с нарушением настоящего порядка, являются недействительными.

2. Основания для заключения договора аренды

2.1. Имущество Муниципального образования «Бахтемирский сельсовет» предоставляется в аренду для ведения предпринимательской и иной деятельности, не запрещенной действующим законодательством.

2.2. Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется по результатам конкурса или аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

В случаях, установленных действующим законодательством, муниципальное имущество, сдаваемое в аренду, может быть предоставлено в пользование без проведения торгов на основании постановления Администрации.

2.3. Организация торгов, определение условий и порядок их проведения определяется 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 от 10.02.2010 г. № 67.

2.4. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил лучшие условия исполнения договора и заявке на участие в конкурсе которого присвоен первый номер.

2.5. В течение двадцати дней с даты подписания протокола торгов, но не ранее десяти дней со дня размещения информации о результатах торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, Арендодатель заключает в установленном порядке договор аренды муниципального имущества.

2.6. В случае если конкурс (аукцион) признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в конкурсе (аукционе) либо признания участником конкурса (аукциона) только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на

участие в конкурсе (аукционе), в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной (аукционной) документацией, а также с лицом, признанным единственным участником конкурса (аукциона), организатор конкурса (аукциона) обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе (аукционе) и конкурсной (аукционной) документацией, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса (аукциона).

3. Порядок подачи заявок на участие в торгах на право заключения договора аренды муниципального имущества

3.1. Заявки на участие в торгах на право заключения договоров аренды муниципального имущества подаются в установленном действующим законодательством порядке организатору торгов.

Заявителем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора и подавшее заявку на участие в конкурсе или аукционе.

Заявка на участие в конкурсе подается в срок и по форме, которые установлены конкурсной документацией. Подача заявки на участие в конкурсе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса РФ.

Заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которые установлены документацией об аукционе. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса РФ.

3.2. Заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе в случаях:

- 1) непредставления установленных конкурсной или аукционной документацией документов, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;
- 2) несоответствия требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к участникам конкурсов и аукционов;
- 3) невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении конкурса или аукциона;
- 4) несоответствия заявки на участие в конкурсе или аукционе требованиям конкурсной документации, либо документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);
- 5) подачи заявки на участие в конкурсе или аукционе заявителем, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи 14 Федерального

закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». в случае проведения конкурса или аукциона, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

б) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

в) наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.

3.2.1. При проведении конкурса на право заключения договора аренды в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения заявитель не допускается конкурсной комиссией к участию в конкурсе в случае, если указанные в заявке на участие в конкурсе значения критериев конкурса не соответствуют установленным конкурсной документацией предельным значениям критериев конкурса.

3.3. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником конкурса или аукциона, конкурсная или аукционная комиссия обязана отстранить такого заявителя или участника торгов от участия в конкурсе или аукционе на любом этапе их проведения.

4. Заключение договора аренды

4.1. Предоставление в аренду объектов муниципальной собственности осуществляется путем заключения соответствующего договора аренды, который является единственным основанием для занятия объекта или использования основных фондов и определяет взаимоотношение арендатора и арендодателя на весь срок аренды объекта.

4.2. Для заключения договора аренды проекты договоров направляются Арендатору для подписания и скрепления печатью, после чего договоры возвращаются Арендодателю для оформления. Один экземпляр договора выдается Арендатору, второй экземпляр остается у Арендодателя.

В течение 10 дней с даты заключения муниципальным автономным либо бюджетным учреждением, муниципальным унитарным предприятием договора аренды муниципального имущества заверенная копия данного договора предоставляется в Администрацию и главным распорядителям бюджетных средств, в ведении которых находятся муниципальные автономные и бюджетные учреждения.

4.3. В договоре аренды указывается:

- организационно-правовая форма юридического лица, его местонахождение в соответствии с представленными документами, срок аренды, размер арендной платы и порядок ее внесения, права и обязанности сторон, обязанности сторон по содержанию, ремонту и восстановлению арендованного имущества, условия его использования и

другие условия, установленные по соглашению сторон и не противоречащие действующему законодательству РФ.

4.4. Договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса или аукциона, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе или аукционе и в конкурсной или аукционной документации. При заключении и (или) исполнении договора цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона, но может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

4.5. При заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в поданной участником конкурса или аукциона, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе или аукционе и в конкурсной или аукционной документации, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается;

4.6. При предоставлении имущества Муниципального образования «Бахтемирский сельсовет» в аренду соблюдаются следующие требования:

- договоры аренды муниципального имущества, заключаемые с субъектами малого и среднего предпринимательства, в том числе занимающимися социально значимыми видами деятельности, согласно действующему законодательству могут заключаться на долгосрочной основе (сроком не менее 5 лет);

- договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации;

- договор аренды может быть расторгнут досрочно в порядке, установленном законодательством и договором аренды;

- имущество передается Арендатору по акту приема-передачи, а по истечении срока действия договора аренды либо при досрочном его расторжении принимается у Арендатора муниципального имущества по акту в исправном состоянии с учетом его нормального износа.

4.7. Договор аренды считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

4.8. В течение 10 дней с момента заключения договора аренды Сторонам надлежит обратиться за его регистрацией в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области.

5. Расчет годовой арендной платы

5.1. Расчет годовой арендной платы за пользование зданием либо его частью, включая подвалы, полуподвалы, наземную часть, чердак (мансарду)

5.1.1. Величина годовой арендной платы - АП - рассчитывается по формуле:

$AP = S * Bc * Kz * Kd$, где:

S - площадь арендуемого здания либо его части, включая подвалы, полуподвалы, наземную часть, чердак (мансарду), кв.м.

Bc - базовая ставка арендной платы, размер которой определяется на основании заключения специалиста в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в зависимости от назначения арендуемого здания, сооружения либо их части, включая подвалы, полуподвалы, наземную часть, чердак (мансарду):

- офисное;
- торговое;
- производственно-складское.

Kz - коэффициент территориальной зоны.

Kd - коэффициент вида организационно-правовой формы Арендатора.

5.1.2. Kz - коэффициент территориальной зоны. Устанавливается в разрезе сельских поселений:

Бахтемирский сельсовет 0,9

5.1.3. Kd - коэффициент вида организационно-правовой формы Арендатора:

Общественные организации, бюджетные организации 0,3

Прочие 1,0

5.2. Расчет годовой арендной платы за пользование движимым имуществом и недвижимым имуществом (инженерными сооружениями и коммуникациями)

5.2.1. Величина годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$AP = Cост * Kэф$, где:

Сост - остаточная стоимость имущества, передаваемого в аренду, но не менее 20% от балансовой стоимости.

В случае стопроцентного износа имущества Сост принимается равной 20% от балансовой стоимости.

Кэф - коэффициент эффективности имущества.

Общественные организации, бюджетные организации	0,05
---	------

Прочие	0,15
--------	------

5.3. Базовая ставка арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности подлежит ежегодной индексации на коэффициент-дефлятор (УСН), учитывающий изменение потребительских цен на товары, работы, услуги на каждый следующий календарный год.

5.4. Расчет арендной платы, предусмотренный разделом 5 настоящего порядка, применяется в случаях заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества без проведения торгов в соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

7. Взимание арендной платы

7.1. Арендаторы муниципального имущества вносят сумму арендной платы путем ее перечисления на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в договоре аренды.

7.2. По истечении установленных в договоре сроков внесения ежемесячной арендной платы невнесенная сумма считается недоимкой и взыскивается с начислением пени, размер которой устанавливается в договоре аренды муниципального имущества.

8. Признание безнадежной к взысканию и списание задолженности по арендной плате, пеням и штрафам по договорам аренды муниципального имущества

8.1. Основаниями для признания безнадежной к взысканию задолженности по арендным платежам, пеням и штрафам (далее - задолженность) по договорам муниципального имущества являются следующие обстоятельства:

8.1.1. Прекращение обязательства арендатора по погашению задолженности невозможностью его исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна

из сторон не отвечает;

8.1.2. Прекращение обязательства арендатора по погашению задолженности на основании акта государственного органа;

8.1.3. Прекращение обязательства смертью физического лица - арендатора муниципального имущества, если исполнение обязательства по погашению задолженности не может быть произведено без личного участия должника, либо обязательство иным образом связано с личностью должника;

8.1.4. Прекращение обязательства ликвидацией юридического лица в соответствии с законодательством Российской Федерации при отсутствии правопреемников - в части задолженности, не погашенной по причине недостаточности имущества юридического лица и (или) невозможности ее погашения учредителями (участниками) юридического лица в пределах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации;

8.1.5. Признание банкротом юридического лица в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» - в части задолженности, не погашенной за счет конкурсной массы;

8.1.6. Признание банкротом физического лица, в том числе зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» - в части задолженности, не погашенной по причине недостаточности имущества должника;

8.1.7. Применение судом истечения срока исковой давности по заявлению арендатора-должника;

8.1.8. Принятие судом решения о взыскании задолженности в размере, меньшем размера, указанного в иске о взыскании задолженности, - в части задолженности, составляющей их разницу;

8.1.9. Вынесение в соответствии с Федеральным законом «Об исполнительном производстве» постановления судебных приставов-исполнителей об окончании исполнительного производства и невозможности взыскания в связи с отсутствием у должника-арендатора (в том числе у учредителей юридического лица - должника) имущества или доходов, на которые может быть обращено взыскание, и безрезультатностью принятых судебным приставом-исполнителем всех допустимых законом мер по отысканию его имущества или доходов.

8.2. Не являются основаниями для признания задолженности в качестве безнадежной к взысканию:

8.2.1. Нахождение юридического лица в стадии ликвидации;

8.2.2. Прекращение государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

8.2.3. Рассмотрение судом дела о несостоятельности (банкротстве) юридического лица - должника до принятия решения о завершении конкурсного производства в отношении должника, признанного банкротом.

8.3. В случае принятия решения о списании безнадежной к взысканию задолженности заместитель главы поселения составляет проект распоряжения о списании безнадежной к взысканию задолженности, который после согласования с главным бухгалтером Администрации направляют для подписания руководителю Администрации.

8.4. На основании распоряжения Администрации о списании безнадежной к взысканию задолженности главный бухгалтер Администрации:

8.4.1. Производит списание задолженности в порядке, установленном Федеральным законом от 21.11.1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», Инструкцией по применению единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений, утвержденной Приказом Министерства финансов РФ от 01.12.2010 г. № 157н;

8.4.2. Производит учет списанной задолженности на забалансовом счете 04 «Списанная задолженность неплатежеспособных дебиторов». Учет такой задолженности производится в течение 5 лет с момента ее списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника, за исключением случаев, указанных в пунктах 8.1.3, 8.1.7, 8.1.8 настоящего Положения;

8.5. При возобновлении процедуры взыскания задолженности, признанной безнадежной к взысканию в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением, или поступлении средств в погашение задолженности неплатежеспособных дебиторов на дату возобновления взыскания или на дату администрирования указанных поступлений главным бухгалтером Администрации осуществляется списание такой задолженности с забалансового учета. Суммы, полученные в погашение этой задолженности, списываются с этого счета и подлежат перечислению в доход соответствующего бюджета.

8.6. Копия распоряжения Администрации о списании безнадежной к взысканию задолженности должна храниться в деле арендатора, по списанию задолженности которого принято такое распоряжение.

9. Права и обязанности балансодержателя арендованного имущества

9.1. Балансодержатель вправе с согласия Администрации самостоятельно выступать в качестве арендодателя имущества, переданного предприятию или учреждению на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

9.2. Распоряжение Администрации имуществом, закрепленным за предприятием или учреждением, возможно только при изъятии данного имущества из хозяйственного ведения или оперативного управления.

9.3. Администрация может распорядиться по своему усмотрению только изъятым излишним, неиспользуемым либо используемым не по назначению имуществом.

9.4. Балансодержатель обязан:

- обеспечивать сохранность муниципального имущества и использовать его по прямому назначению, в том числе в случае передачи его в аренду;

- беспрепятственно допускать представителей Администрации и Контрольно-счетной палаты Икрянинского района для осуществления контроля по использованию муниципального имущества;

- в случае аварий и стихийных бедствий, приносящих ущерб арендованному муниципальному имуществу, оказывать Арендатору необходимое содействие и привлекать специализированные организации для устранения возникших аварий;

- проводить текущий и капитальный ремонт имущества в нормативные сроки, если иное не установлено соответствующим договором аренды;

- привлекать специальные ремонтно-эксплуатационные организации для обслуживания и ремонта муниципального имущества и связанных с ним инженерно-технических коммуникаций.

9.5. Балансодержатель выступает держателем индивидуальных учетных карточек (технических паспортов) на объекты, передаваемые в аренду.

10. Заключительные положения

10.1. Контроль за выполнением условий договора аренды муниципального имущества осуществляет Арендодатель.

10.2. Учет муниципального имущества осуществляет Администрация на основании данных юридических лиц, являющихся балансодержателями муниципального имущества.

10.3. Досрочное расторжение, изменение или дополнение договора аренды осуществляется в соответствии с действующим законодательством, настоящим Положением и заключенным договором аренды.