

10.11.2009 № 394/34

Об утверждении Положения
«О порядке предоставления в аренду
муниципального имущества,
находящегося в собственности
Ногинского муниципального района»

В соответствии с Федеральным Законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования «Ногинский муниципальный район Московской области»

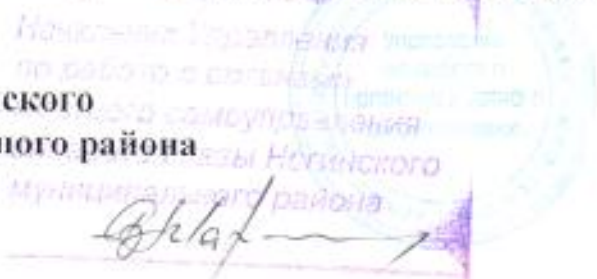
Совет депутатов Ногинского муниципального района

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Ногинского муниципального района».
2. Утвердить типовую форму договора на аренду муниципального имущества (с приложениями), находящегося в собственности Ногинского муниципального района (приложение № 1 к Положению «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Ногинского муниципального района»).
3. Решение №710/77 от 07.12.2006г. «Об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Ногинского муниципального района» считать утратившим силу.
4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на руководителя администрации Ногинского муниципального района А.Ю. Радина.

Глава Ногинского
муниципального района

В.Н. Лаптев



ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Ногинского муниципального района

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования "Ногинский муниципальный район Московской области" и другим действующим законодательством.

1.2. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду недвижимого и иного имущества (за исключением земельных участков и жилых помещений), находящегося в собственности Ногинского муниципального района (далее – муниципальное имущество), а также порядок заключения договоров аренды.

2. Объекты аренды.

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

2.1.1. Составляющее казну муниципального образования «Ногинский муниципальный район»;

2.1.2. Закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями Ногинского муниципального района на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

2.1.3. Закрепленное за муниципальными учреждениями, органами местного самоуправления Ногинского муниципального района на праве оперативного управления.

3. Арендодатели муниципального имущества.

3.1. Арендодателем муниципального имущества от имени муниципального образования «Ногинский муниципальный район Московской области» выступает Комитет по управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района (далее – Комитет).

3.2. Комитет в соответствии с настоящим Положением заключает договоры аренды муниципального имущества, обеспечивает учет муниципального

имущества, сданного в аренду, а также осуществляет контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды и за перечислением в местный бюджет арендных платежей.

4. Арендаторы муниципального имущества.

4.1. Арендаторами муниципального имущества могут быть физические лица, индивидуальные предприниматели и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы (далее – арендаторы).

5. Порядок заключения договоров аренды.

5.1. Заключение договоров аренды муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением тех случаев, которые предусмотрены федеральным законодательством.

5.2. До 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, которые были заключены до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации". При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

5.3. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, указанных в пп. 5.1 и 5.2. данного Положения, определяется законодательством Российской Федерации.

5.4. Срок аренды муниципального имущества может носить краткосрочный характер – до 1 года и долгосрочный – от 1 до 49 лет.

5.5. Аренда муниципального имущества осуществляется по договору аренды, который заключается между Комитетом и арендатором в письменной форме, в котором указываются: состав передаваемого в аренду имущества, условия и сроки аренды, размер и порядок внесения арендной платы, штрафные санкции за несвоевременное внесение арендных платежей (типовая форма договора аренды муниципального имущества указана в Приложении №1 к настоящему Положению).

5.6. Заключение договоров субаренды возможно только с письменного разрешения Комитета.

5.7. Договором аренды предусматривается ежемесячное внесение Арендатором арендной платы безналичным порядком на расчетный счет Управления Федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района) до 10 числа месяца, следующего за текущим.

5.8. Договором аренды предусматривается уплата Арендатором пени по задолженности в размере 0,3 % в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.9. Налог на добавленную стоимость перечисляется Арендатором самостоятельно в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством.

5.10. Предоставление льгот по арендной плате за муниципальное имущество отдельным категориям арендаторов осуществляется по решению Совета депутатов Ногинского муниципального района.

5.11. Базовая ставка годовой арендной платы и размер арендной платы, установленный по результатам торгов, корректируются ежегодно, в связи с инфляционными процессами и устанавливаются на основании постановлений руководителя администрации Ногинского муниципального района.

5.12. Муниципальное имущество предоставляется в аренду на условиях страхования этого имущества в пользу его собственника за счет Арендатора.

5.13. Коммунальные и другие услуги и затраты, связанные с содержанием помещения, оплачиваются Арендатором по отдельным договорам с соответствующими службами.

5.14. Арендатор также обязан нести расходы по содержанию мест общего пользования здания, в котором расположено арендуемое помещение, оплачивать коммунальные и иные услуги, связанные с их содержанием, пропорционально арендуемым площадям по отдельным договорам, заключенным от своего имени с поставщиками соответствующих услуг и иными организациями. Арендатор заключает с Комитетом отдельное соглашение на использование мест общего пользования.

5.15. Комитету дано право освобождать Арендаторов от арендной платы на время проведения капитального ремонта арендуемого муниципального имущества при представлении дефектной ведомости, сметы на капитальный ремонт и акта выполненных работ.

6. Порядок оформления договоров по передаче муниципального имущества в аренду.

6.1. Для рассмотрения вопроса передачи в аренду муниципального имущества без проведения торгов Арендатор представляет заявление на имя председателя Комитета. Заявление должно содержать сведения, характеризующие муниципальное имущество, подлежащее сдаче в аренду (наименование, местонахождение, целевое назначение), с обоснованием необходимости передачи в аренду имущества с указанием требуемой площади и срока аренды. Физическим лицом в заявлении указываются паспортные данные, данные регистрации по месту жительства, место фактического проживания, если оно не соответствует месту регистрации, с приложением копии паспорта.

- 6.2. К заявлению для заключения договора аренды прилагаются следующие копии документов:
- 6.2.1. Для юридического лица:
 - 6.2.1.1. Нотариально заверенные учредительные документы заявителя;
 - 6.2.1.2. Свидетельство о государственной регистрации заявителя;
 - 6.2.1.3. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице;
 - 6.2.1.4. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе в качестве налогоплательщика;
 - 6.2.1.5. Документы, подтверждающие полномочия заявителя на подписание договора;
 - 6.2.1.6. Документ, подтверждающий личность заявителя.
 - 6.2.2. Для физического лица и индивидуального предпринимателя:
 - 6.2.2.1. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе в качестве налогоплательщика;
 - 6.2.2.2. Документ, подтверждающий личность заявителя.
- 6.3. В случае заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов Комитет в течение месяца после получения заявления заключает с заявителем договор аренды или принимает решение об отказе ему в этом.
- 6.4. Решение об отказе в заключении договора аренды муниципального имущества принимается в случаях:
- 6.4.1. Представлены не все документы или они не соответствуют установленным требованиям;
 - 6.4.2. Предлагаемые заявителем условия аренды не соответствуют требованиям действующего законодательства и настоящего Положения.
- 6.5. Для рассмотрения вопроса о переоформлении или продлении договора аренды в Комитет подается заявление Арендатора.
- 6.6. Арендатор в течение 5 дней после получения проекта договора знакомится с условиями договора аренды, в случае принятия условий первым подписывает его и возвращает на подпись в Комитет.
- 6.7. Прием-передача муниципального имущества осуществляется по акту приема-передачи, в котором отражается состояние имущества на момент передачи, подписанному не позднее 7 дней с даты заключения или расторжения договора аренды. Акт подписывается обеими сторонами.
- 6.8. Одновременно с оформлением договора аренды недвижимого имущества оформляется приложение в виде протокола согласования арендной платы за земельный участок, находящийся под объектом.
- 6.9. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится Арендатором.

7. Порядок определения размера арендной платы.

7.1. В случае проведения торгов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества начальный размер арендной платы определяется исходя из расчетной величины арендной платы.

7.2. Арендная плата по всем договорам аренды муниципального имущества, а также средства, поступившие от продажи права на заключение договора аренды, суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципальной собственности, подлежат зачислению в бюджет муниципального образования «Ногинский муниципальный район».

7.3. В основу определения размера арендной платы за пользование недвижимым муниципальным имуществом берется базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв.м., устанавливаемая постановлениями руководителя администрации Ногинского муниципального района.

7.4. Сумма арендной платы за недвижимое имущество определяется по формуле:

$$Aп = Бс.а.п. \times S \times Кр. \times Кт. \times Кв. \times Кд$$

где:

А.п. - арендная плата в рублях;

Бс.а.п. - базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. (без учета коммунальных услуг);

S. - арендуемая площадь (кв.м.);

Кр. - коэффициент, учитывающий расположение помещения;

Кт. - коэффициент, учитывающий тип строения (отапливаемое, не отапливаемое);

Кв. - коэффициент, учитывающий вид помещения (наземное строение, подвал, крыша, полуподвал, чердак);

Кд. - коэффициент, учитывающий вид деятельности.

7.5. Размер коэффициентов устанавливается постановлением руководителя администрации Ногинского муниципального района.

8. Заключительное положение.

8.1. Во взаимоотношениях сторон, не урегулированных настоящим Положением, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

Договор

№ _____ от _____

на аренду муниципального имущества, находящегося в собственности
Ногинского муниципального района

Комитет по управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района ИНН 50310110700, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1035006103527 25.02.2003г. Инспекция МНС России по г. Ногинску Московской области (свидетельство серия 50 №004947206), именуемый в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице председателя Комитета г-на **Щербакова Кирилла Викторовича**, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района, утвержденного решением Совета депутатов муниципального образования «Ногинский муниципальный район Московской области» от 16.10.2006 года № 671/74 с одной стороны, и _____ ИНН _____, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным регистрационным номером ОГРН _____ Межрайонной инспекцией Федеральной Налоговой службы № _____ (_____), именуемое(ая) в дальнейшем «АРЕНДАТОР», в лице _____ действующего(ей) на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. «АРЕНДОДАТЕЛЬ» сдает, а «АРЕНДАТОР» принимает в аренду во временное пользование муниципальное имущество (нежилое помещение, оборудование, сооружение и др.) площадью _____ расположенное по адресу: _____, для использования под _____; базовая ставка арендной платы _____ руб./кв.м. в 20__ году.

1.2. Срок аренды устанавливается с _____ по _____.

1.3. «АРЕНДОДАТЕЛЬ» оставляет за собой право проверки выполнения условий договора аренды без предварительного уведомления «АРЕНДАТОРА».

1.4. Сдача муниципального имущества в аренду не влечет передачу собственности на него.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «АРЕНДОДАТЕЛЬ» обязан:

2.1.1. В пятидневный срок после заключения договора предоставить соответствующее имущество акту приема-передачи (Приложение №1), в котором должно быть указано его техническое состояние на момент сдачи его в аренду. Один экземпляр акта хранится у «АРЕНДОДАТЕЛЯ»;

2.1.2. Производить капитальный ремонт нежилых помещений, занимаемых «АРЕНДАТОРОМ», связанный с общим капитальным ремонтом дома.

2.2. «АРЕНДАТОР» обязан:

2.2.1. Использовать арендованное имущество исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.1. настоящего договора. Изменение целевого использования арендованного имущества возможно только после согласования с Управлением архитектуры и градостроительства и разрешения «АРЕНДОДАТЕЛЯ»;

2.2.2. Обеспечить сохранность, качественную техническую эксплуатацию арендованного имущества, инженерных сетей. Содержать в порядке прилегающую к имуществу территорию, осуществлять ее благоустройство, озеленение и уборку от мусора (на расстоянии 50 метров от наружной стены помещения или всю закрепленную территорию для отдельно стоящего здания);

2.2.3. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого имущества, вызываемых потребностями «АРЕНДАТОРА», без письменного разрешения «АРЕНДОДАТЕЛЯ» и без согласования с соответствующими службами;

2.2.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений и фасада здания;

каждый день просрочки. Началом применения данных санкций считается следующий день после срока уплаты очередного платежа.

4.2. Уплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает «АРЕНДАТОРА» от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

4.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в соответствии с действующим законодательством, а «АРЕНДАТОР» выселению:

- а) при нарушении п.п.: 2.2.2.; 2.2.3.; 2.2.4.; 2.2.8.; 4.4.;
- б) если «АРЕНДАТОР» не внес арендной платы в течение 3-х месяцев;
- в) в случае производственной необходимости в арендуемом помещении.

4.4. За сдачу арендуемого имущества в субаренду без разрешения «АРЕНДОДАТЕЛЯ» взимается штраф в пятикратном размере годовой арендной платы.

4.5. Во всех случаях досрочного расторжения договора, предусмотренных настоящим разделом, договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном уведомлении о расторжении договора и доведенного до «АРЕНДАТОРА» или с даты установления факта отсутствия «АРЕНДАТОРА».

4.6. «АРЕНДАТОР» имеет право расторгнуть договор аренды в соответствии с действующим законодательством;

4.7. В случае ликвидации «АРЕНДАТОРА» договор считается расторгнутым с момента прекращения деятельности ликвидационной комиссии.

5. ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО АРЕНДАТОРА НА ВОЗОБНОВЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

5.1. «АРЕНДАТОР», надлежащим образом выполнивший принятые на себя по договору аренды обязательства, по окончании действия договора имеет преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий договор аренды вступает в силу с момента его заключения.

6.2. Настоящий договор заключается в двух экземплярах, по одному экземпляру каждой из сторон.

6.3. Стороны обязуются незамедлительно уведомить друг друга об изменении своих адресов и банковских реквизитов. Неисполнение стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренный договором платеж или уведомление не были произведены надлежащим образом.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР:

_____ Адрес: ____, телефон ____, расчетный счет ____, банк ____, БИК ____, к/сч ____.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Комитет по управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района
Адрес: 142400, РФ, Московская обл., Ногинский район, г. Ногинск, Советская, д.42, телефон 514-77-99, 514-36-73, расчетный счет 407038101000000000100, банк КБ Богородский Муниципальный Банк г. Ногинск, БИК 044653717, к/сч 301018105000000000717.

ПОЛУЧАТЕЛЬ:

Управление федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района)
ИНН 5031011700, КПП 503101001

Банк получателя: Отделение 1 МГТУ Банка России г. Москва 705
БИК 044583001, № счета получателя № 40101810600000010102,
ОКАТО 4623900000, КБК 922 111 05035 05 0000 120.

Подписи сторон:

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

«АРЕНДАТОР»

Комитет по управлению имуществом
администрации Ногинского муниципального
района
председатель

К.В. Щербаков

М.П.

М.П.

Расчет арендной платы за нежилые помещения на 20__ год.

Арендатор: _____

Адрес помещения: _____

Методика расчета арендной платы за недвижимое имущество (здания, сооружения, нежилые помещения)

Постановление руководителя администрации Ногинского муниципального района № _____ от _____ г. Размер арендной платы за нежилое помещение (плата за аренду помещения) определяется по следующей формуле:

$$A.п. = Bc.a.п * S * Kт * Kр * Kд * Kв$$

A.п. - арендная плата в рублях;

Bc.a.п. - базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. общей площади без учета коммунальных услуг;

S - арендуемая площадь (кв.м.);

Kр. - коэффициент, учитывающий расположение помещения;

Kт. - коэффициент, учитывающий тип строения помещения (отапливаемое, не отапливаемое);

Kв. - коэффициент, учитывающий вид помещения (наземное строение, подвал, крыша, полуподвал, чердак);

Kд. - коэффициент, учитывающий вид деятельности.

Примечание:

1. Размер арендной платы за нежилое помещение определяется как сумма платежей за аренду отдельных помещений, вычисленных по формуле, приведенной выше.

Расчет арендной платы по договору

| № п/п | Площадь, кв.м. | B _{а.п.} руб/кв.м. | Адрес помещения | Назначение помещения | Kт | Kд | Kр | Kв | A, руб. |
|-------|----------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|----|----|----|----|---------|
| | | | | | | | | | |

Годовая арендная плата (без НДС) составляет _____ рублей.

Перечисление НДС осуществляется арендатором самостоятельно в соответствующие бюджеты по указанию налоговой инспекции.

Получатель:

Управление федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района)
ИНН 5031011700, КПП 503101001,

Банк получателя: Отделение 1 МГТУ Банка России г.Москва 705

БИК 044583001, № счета получателя № 40101810600000010102,

ОКАТО 46239500000, КВК 922 111 05035 05 0000 120.

«АРЕНДАТОР»

М.П.

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

Комитет по управлению имуществом
администрации Ногинского муниципального
района
председатель

К.В. Щербаков

М.П.