



РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ДАХАДАЕВСКИЙ РАЙОН»

368795, Республика Дагестан, Дахадаевский район, с. Уркарах, тел. (87254) 2-12-14, dahadaevrayon@e-dag.ru.

01.03. 2021 г..

№ 13

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О внесении изменений в постановление Главы Администрации МО «Дахадаевский район» от 30.12.2020 № 159 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «Дахадаевский район»

В целях повышения качества управления муниципальным имуществом муниципального образования «Дахадаевский район», в соответствии со ст. ст. 125, 126, 209, 215, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст. 35, 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159 – ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», руководствуясь законами Республики Дагестан "О земле" и "О статусе земель отгонного животноводства в Республике Дагестан", Постановлением Правительства РД от 3 ноября 2015 года № 306 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Дагестан, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов», а также ст. 31, 45, 46 Устава муниципального образования «Дахадаевский район»,

постановляю:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности МО «Дахадаевский район» согласно приложению №1.
2. Обнародовать настоящее постановление путём размещения на официальном сайте администрации МО «Дахадаевский район».
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава



Д. Омаров

Приложение №1
к постановлению главы МО

«Дахадаевский район»
от «01» 03 2020 г. № 13

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Дахадаевский район»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Постановлением Правительства РД от 3 ноября 2015 года № 306 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Дагестан, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов», Уставом муниципального образования «Дахадаевский район».

1.2. Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Дахадаевский район» (далее - муниципальное имущество), порядок сдачи в субаренду муниципального имущества.

1.3. Настоящее Положение не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством о недрах, законодательством о концессионных соглашениях.

1.4. Для целей настоящего Положения используются следующие основные понятия:

1) **объекты аренды** - имущество, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования «Дахадаевский район» - предприятия и другие имущественные комплексы, недвижимое имущество (здания, отдельно стоящие строения, сооружения, нежилые помещения, включая встроенно-пристроенные в жилых домах и их части), движимое имущество, за исключением денег и ценных бумаг (далее - муниципальное имущество);

2) **уполномоченный орган** - орган или органы, уполномоченные администрацией муниципального образования «Дахадаевский район» Республики Дагестан;

3) **размер арендной платы** - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, определенная в соответствии с требованиями Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, утвержденной данным решением;

4) **муниципальные предприятия и учреждения** - муниципальные унитарные предприятия, казенные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения муниципального образования «Дахадаевский район»;

5) **антимонопольный орган** - территориальный орган антимонопольной службы Российской Федерации;

6) **рассмотрение отчета об оценке** - совокупность мероприятий по проверке отчета об оценке Уполномоченным законодательству в сфере оценочной деятельности;

7) **заключение по результатам рассмотрения отчета об оценке** - документ, составленный по результатам рассмотрения отчета об оценке;

8) **экспертиза отчета саморегулируемой организации оценщиков** в целях проверки отчета об оценке, подписанного оценщиком саморегулируемой организации, законодательства в сфере оценочной деятельности;

9) **оценщик** - субъект оценочной деятельности, осуществляющий оценочную деятельность в соответствии с требованиями федерального законодательства в сфере оценочной деятельности;

10) **аудитор** - аудиторская организация, осуществляющая аудиторские услуги в соответствии с требованиями федерального законодательства в сфере аудиторской деятельности;

11) **дата оценки** - дата (число, месяц, год), по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки;

12) **дата инвентаризации** - дата (число, месяц, год), на которую проводится инвентаризация имущества. При передаче в аренду предприятий и других имущественных комплексов. Дата инвентаризации совпадает с датой оценки. При этом датой оценки является последнее число месяца.

8) экспертиза отчета саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета об оценке законодательства в сфере оценочной деятельности;

2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

1) закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями;

2) закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями;

3) составляющее муниципальную казну муниципального образования «Дахадаевский район»;

2.2. В аренду может быть передано движимое и недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности.

3. Арендодатель муниципального имущества.

3.1. В качестве арендодателей муниципального имущества выступают:

3.1.1. Администрация МО «Дахадаевский район» - в отношении имущества, составляющего муниципальную казну муниципального образования «Дахадаевский район», а также закрепленного за муниципальными учреждениями и органами местного самоуправления МО «Дахадаевский район».

3.1.2. Муниципальные унитарные предприятия МО «Дахадаевский район» - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения.

3.2. Передача муниципального недвижимого имущества в аренду муниципальными унитарными предприятиями или муниципальными учреждениями Дахадаевского района осуществляется с предварительного согласия в письменной форме администрации МО «Дахадаевский район».

4. Особенности отчуждения арендуемого имущества.

4.1. Запрещается продажа государственного и муниципального имущества, включенного в указанные части 4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечни, за исключением возмездного отчуждения такого имущества в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159 – ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого

имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и в случаях, указанных в подпунктах 6, 8 и 9 пункта 2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации».

4.2. В соответствии с пунктом 1. ст.2 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159 – ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в случае, если федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, уполномоченными на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее – уполномоченный орган), созданы координационные или совещательные органы в области развития малого и среднего предпринимательства, решение о включении арендуемого имущества в акты планирования приватизации государственного и муниципального имущества может принято уполномоченным органом не ранее чем через тридцать дней после направления уведомления в указанные координационные или совещательные органы.

4.2. В соответствии с пунктом 1. ст.2 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159 – ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в случае, если федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, уполномоченными на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее – уполномоченный орган), созданы координационные или совещательные органы в области развития малого и среднего предпринимательства, решение о включении арендуемого имущества в акты планирования приватизации государственного и муниципального имущества может принято уполномоченным органом не ранее чем через тридцать дней после направления уведомления в указанные координационные или совещательные органы.

5. Арендаторы муниципального имущества

5.1. Арендаторами муниципального имущества могут выступать индивидуальные предприниматели, физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы, также субъекты малого и среднего предпринимательства, являющихся сельскохозяйственными кооперативами или занимающихся социально значимыми видами деятельности, иными установленными государственными программами.

6. Порядок передачи муниципального имущества в аренду

6.1. Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется по результатам проведения торгов на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, указанных в п. 5.3 настоящего Положения. Торги на право заключения договоров аренды проводятся в форме аукционов или конкурсов. Решение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды принимается администрацией МО «Дахадаевский район».

Форма проведения торгов устанавливается администрацией МО «Дахадаевский район». Организатором торгов является администрация муниципального образования, осуществляющая полномочия собственника в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования или специализированная организация, действующая на основании договора с ней.

Порядок проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации. В соответствии с частью 6 ст. 17.1. Федерального закона «О защите конкуренции» извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за 30 дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе, извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт торгов), а также на сайте Администрации МО «Дахадаевский район».

Осуществляющая полномочия собственника в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования или специализированная

6.2. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду вправе администрация муниципального образования и любые заинтересованные физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели.

Заинтересованное лицо направляет в адрес администрации муниципального образования заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду в произвольной форме в виде письма. Рассмотрение поступивших заявлений и принятие решений по ним производится на общих основаниях в месячный срок.

6.3. Муниципальное имущество может передаваться в аренду без проведения торгов:

6.3.1. На основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

6.3.2. Государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

6.3.3. Государственным и муниципальным учреждениям;

6.3.4. Некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

6.3.5. Адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6.3.6. Медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

6.3.7. Для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

6.3.8. Лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

6.3.9. В порядке, установленном главой 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

6.3.10. Лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта, либо лицу, с которым государственным или муниципальным автономным учреждением заключен договор по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", если предоставление указанных прав было предусмотрено документацией о закупке для целей исполнения этого договора. Срок предоставления указанных прав на

такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта либо договора;

6.3.11. На срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последующих календарных месяцев.

6.3.12. Взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

6.3.13. Правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

6.3.14. В случае предоставления прав владения и (или) пользования на имущество, являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

6.3.15. Лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение, предусмотренных настоящим Положением договоров в этих случаях является обязательным;

6.3.16. В случае, когда передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта, или на основании пункта 5.3.1. Положения;

6.3.17. По истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора;

Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в пункте 5.3.17 настоящего Порядка, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

В случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в частях 1 и 3 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по основаниям, не предусмотренным пунктом 5.3.17 настоящей Порядка, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

6.4. При передаче в аренду имущества без проведения торгов заявители представляют в администрацию муниципального образования «Дахадаевский район» следующий пакет документов:

6.4.1. Для юридических лиц:

- копии учредительных документов, заверенные в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- копия свидетельства о постановке на налоговый учет, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, полученная не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;

- копия документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки от имени юридического лица, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

6.4.2. Для индивидуальных предпринимателей:

- копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- копия свидетельства о постановке на налоговый учет, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;

- копия документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки

- иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

6.4.3. Для физических лиц:

- КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, удостоверяющих личность.

6.5. При передаче в аренду недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными образовательными учреждениями, администрация района проводит экспертную оценку последствий сдачи этого имущества в аренду для обеспечения образования, воспитания, социальной защиты и социального обслуживания детей.

6.6. Основанием для заключения договора аренды является постановление администрации муниципального образования «Дахадаевский район».

6.7. Не допускается заключение договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

6.8. Организатор конкурса или аукциона вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (специализированную организацию) для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов – разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению конкурсов или аукционов, определение начальной (минимальной) цены договора, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, конкурсной документации, документации об аукционе, определение условий конкурсов или аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляется организатором конкурса или аукциона.

6.9. Уполномоченный орган в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами предусматривает в решениях об условиях приватизации государственного или муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных ст.3 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 159 – ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

7. Условия аренды муниципального имущества.

7.1. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. Форма типового договора аренды утверждается администрацией МО «Дахадаевский район», в том числе при сдаче в аренду муниципального имущества муниципальными унитарными предприятиями района.

7.2. Договором аренды муниципального имущества определяются следующие условия:

7.2.1. Объект аренды (данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору), а также в отношении объектов недвижимости - местонахождение.

7.2.2. Целевое назначение передаваемого в аренду муниципального имущества; в случае передачи в аренду нежилого помещения - вид деятельности арендатора, осуществляемый в арендуемом помещении.

7.2.3. Срок договора аренды. Договор аренды может быть заключен на срок менее одного года, один год и более одного года.

7.2.4. Права третьих лиц на сдаваемое в аренду муниципальное имущество.

7.2.5. Порядок передачи муниципального имущества и порядок его возврата арендатором.

7.2.6. Размер арендной платы.

7.2.7. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы.

7.2.8. Права и обязанности сторон.

7.2.9. Условия использования арендуемого муниципального имущества, последствия нарушения этих условий.

7.2.10. Условия возложения на арендатора расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого муниципального имущества и его страхованием.

7.2.11. Ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды.

7.2.12. Порядок контроля со стороны арендодателя за соблюдением арендатором условий договора аренды.

7.3. Договор аренды, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится арендатором.

7.4. Арендатор оплачивает коммунальные услуги, а также эксплуатационные расходы, связанные с содержанием имущества, по отдельным договорам в соответствии с установленными нормами, на основании действующих цен и тарифов, которые он самостоятельно заключает с соответствующими организациями.

7.5. Помимо условий, предусмотренных настоящим Положением, договор аренды может содержать другие условия, связанные с особенностями сдаваемого в аренду муниципального имущества и определяемые арендодателем.

8. Порядок расчета арендной платы.

8.1. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором.

8.2. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная в соответствии с настоящим Положением, применяется как начальный размер арендной платы. Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 67 «О Порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

8.3. В арендную плату за пользование арендованным имуществом не включаются расходы на содержание арендованного имущества, в том числе плата за услуги, которые в соответствии с заключенными соглашениями обязуется предоставлять арендатору балансодержатель, а также арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога).

8.4. Арендная плата рассчитывается в следующем порядке:

1) определяется размер годовой арендной платы;

2) на основании размера годовой арендной платы определяется размер месячной арендной платы, который фиксируется в договоре аренды.

8.4.1. В случае если договор аренды заключается на срок более года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на коэффициент пересчета, соответствующий индексу потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Республики Дагестан на ежегодно одобряемым соответствующий финансовый год.

Коэффициент пересчета применяется ежегодно для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

8.5. Размер годовой арендной платы недвижимого имущества рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.год} = \text{Ср.с.а.} \times \text{Кс.д.а.}$$

где:

Апл.год - размер годовой арендной платы (руб.);

Ср.с.а. - величина арендной платы, определенная на основании отчета оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.);

Кс.д.а. - коэффициент сферы деятельности арендатора.

8.6. Величина арендной платы (Ср.с.а.) - рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности Республики Дагестан (далее - рыночная стоимость аренды), определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

8.7. Коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) применяется для определения арендной платы для следующих отдельных категорий арендаторов:

- исполнительным органам государственной власти Республики Дагестан, государственным казенным учреждениям Республики Дагестан устанавливается коэффициент в размере 0,01;

- государственным бюджетным учреждениям Республики Дагестан устанавливается коэффициент в размере 0,05;

- федеральным органам исполнительной власти, федеральным бюджетным и казенным учреждениям, органам местного самоуправления Республики Дагестан, муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, зарегистрированным на территории Республики Дагестан, устанавливается коэффициент в размере 0,10;

- некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», устанавливается коэффициент в размере 0,25;

- организациям, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов физических лиц, являющихся инвалидами, либо вкладов общественных организаций инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80% (списочная численность инвалидов среди работников такой организации составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25%), индивидуальным предпринимателям-инвалидам, молодежным и детским неприбыльным общественным организациям устанавливается коэффициент в размере 0,50;
- физическим, юридическим лицам Российской Федерации, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность, крестьянским (фермерским) хозяйствам устанавливается коэффициент в размере - 0,5.

9. Сроки внесения арендной платы и порядок ее использования

9.1. Срок внесения арендной платы устанавливается договором аренды. Суммы арендных платежей, излишне перечисленные арендатором, зачисляются в счет последующих платежей.

9.2. В случае если арендодателем имущества выступает администрация МО «Дахадаевский район», арендная плата направляется:

- за имущество, составляющее казну муниципального образования, имущество, закрепленное за органами местного самоуправления МО «Дахадаевский район» на праве оперативного управления, а также за недвижимое имущество казенных учреждений, закрепленное за ними на праве оперативного управления - 100% в бюджет муниципального образования «Дахадаевский район»;

- за недвижимое имущество муниципальных унитарных предприятий, бюджетных и автономных учреждений МО «Дахадаевский район», закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения - 70% - в бюджет муниципального образования «Дахадаевский район», 30% - предприятию, учреждению, на балансе которого находится данное имущество.

10. Предоставление в субаренду муниципального недвижимого имущества

10.1. Заключение договоров субаренды муниципального имущества осуществляется по результатам проведения торгов на право их заключения, за исключением случаев, установленных пунктом 5.3. настоящего Положения.

10.2. Если общая площадь передаваемых в субаренду помещений, являющихся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения не превышает десяти процентов площади арендуемого помещения и составляет не более двадцати квадратных метров, арендатор может передать в субаренду часть помещения с предварительного согласия в письменной форме администрации МО «Дахадаевский район» без проведения торгов.

10.3. Размер нежилого помещения, передаваемого в субаренду, не может превышать двадцати пяти процентов от общей арендуемой площади.

10.4. Основанием для сдачи нежилого помещения в субаренду является разрешение арендодателя на сдачу в субаренду части нежилого помещения, утвержденное администрацией муниципального образования.

10.5. Договор субаренды нежилых помещений заключается между арендатором и субарендатором. Ответственность по заключению договора субаренды нежилых помещений возлагается на арендатора. После заключения договора субаренды арендатор один экземпляр договора в месячный срок направляет в администрацию МО «Дахадаевский район».

10.6. При сдаче недвижимого имущества в субаренду стоимость одного квадратного метра площади не должна быть ниже стоимости одного квадратного метра площади договора аренды.

10.7. Срок субаренды недвижимого имущества не должен превышать срок аренды, установленный в договоре аренды.

10.8. Размер платы за субаренду недвижимого имущества, оборудования, транспортных средств, иного имущества (в том числе входящего в состав имущественного комплекса) рассчитывается в порядке, установленном п. 7.5 настоящего Положения.

10.9. Плата за субаренду имущества в части, не превышающей арендную плату за имущество, которое передается в субаренду, уплачивается арендатору, который передает арендованное им имущество в субаренду.

11. Порядок согласования передачи в аренду муниципального имущества, находящейся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений.

11.1. Администрация МО «Дахадаевский район» согласовывает передачу в аренду объектов недвижимого имущества, закрепленных (принадлежащих) на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями (за исключением передачи в аренду объектов, принадлежащих на праве оперативного управления казенным учреждениям, являющимся органами местного самоуправления МО «Дахадаевский район» путем принятия постановления Администрации МО «Дахадаевский район»).

11.2. Передача в аренду объектов недвижимого имущества осуществляется на бесконкурсной основе и по результатам аукциона (конкурса) в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

11.3. Для подготовки проекта постановления Администрации муниципального образования о согласовании передачи в аренду объектов недвижимого имущества, закрепленных (принадлежащих) на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями (далее - проект постановления), в Администрацию муниципального образования муниципальным предприятием (учреждением) предоставляются следующие документы:

а) заявление претендента, согласованное муниципальным предприятием (учреждением), с указанием требуемых технических характеристик объекта, а также фирменного наименования (наименования), сведений об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовом адресе (для юридического лица), фамилии, имени, отчества, паспортных данных, сведений о месте жительства (для физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя), номера контактного телефона;

б) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя либо физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем;

в) надлежащим образом заверенные копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц), копия паспортных данных (для физических лиц);

г) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

д) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в

порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

е) документы, подтверждающие право заявителя на заключение договора аренды на бесконкурсной основе.

11.4. Сведения, запрашиваемые уполномоченным органом в порядке межведомственного взаимодействия, в управлении Федеральной налоговой службы по Республике Дагестан о государственной регистрации юридического лица или о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя. Сведения, указанные в настоящем пункте, не могут быть затребованы у претендента, ходатайствующего о согласовании передачи в аренду объектов недвижимого имущества, закрепленных (принадлежащих) на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениям, при этом претендент вправе представить его вместе с заявлением.

11.5. После получения документов, предусмотренных пунктами 10.3., 10.4. настоящего Положения, Администрация МО «Дахадаевский район» в течение месяца осуществляет подготовку проекта постановления, который принимается Администрацией МО «Дахадаевский район» в 30-дневный срок.

11.6. Основанием для отказа муниципальному предприятию (учреждению) в согласовании передачи объекта недвижимого имущества в аренду является предоставление не полного пакета документов в соответствии с перечнем, указанным в пункте 10.4. настоящего Положения.

11.7. В соответствии с принятым постановлением Администрации МО «Дахадаевский район», в случае заключения договора аренды на бесконкурсной основе, арендодатель - муниципальное предприятие (учреждение) осуществляет подготовку проектов договоров аренды объекта недвижимого имущества, закрепленного (принадлежащего) на праве хозяйственного ведения и оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями, и заключает их.

11.8. В случае отказа в согласовании передачи объекта недвижимого имущества в аренду Администрация МО «Дахадаевский район» уведомляет Арендодателя - муниципальное предприятие или учреждение, в сроки, установленные Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

12. Контроль за исполнением условий договоров аренды муниципального имущества.

12.1. Контроль за исполнением арендатором условий договоров аренды осуществляет арендодатель в порядке, предусмотренном договором аренды.

12.2. В случае нарушения при сдаче муниципального имущества в аренду требований настоящего Положения или законодательства Российской Федерации, администрация МО «Дахадаевский район» обязана:

- обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной;
- инициировать привлечение руководителя муниципального унитарного предприятия к ответственности, предусмотренной заключенным с ним трудовым договором и законодательством Российской Федерации.

13. Порядок предоставления арендатору согласия арендодателя муниципального имущества на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества

1231. Процедура предоставления арендатору согласия арендодателя муниципального имущества, на осуществление неотделимых улучшений

(реконструкция, перепланировка, переоборудование, капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения) арендованного имущества, включает следующие этапы:

- 1) подача заявления и пакета документов арендатором;
- 2) рассмотрение заявления и документации арендатора;
- 3) принятие соответствующего решения.

13.2. Для рассмотрения вопроса о предоставлении согласия арендатору на осуществление неотделимых улучшений арендованного муниципального имущества, арендатор подает арендодателю следующие документы:

1) заявление о согласовании производства неотделимых улучшений (указывается вид – капитальный ремонт, реконструкция и т.д.) арендуемого имущества за счет собственных средств;

2) информацию о целесообразности осуществления улучшений арендованного имущества. Данная информация представляется в случае аренды предприятий в целом как имущественных комплексов и других имущественных комплексов, зданий или сооружений и должна быть согласована с органом местного самоуправления, в ведомственном подчинении которого находится юридическое лицо, являющееся балансодержателем имущественного комплекса, переданного в аренду; либо с муниципальным предприятием (учреждением), на балансе которого находится арендованное имущество - помещения, части зданий и/или части сооружений;

3) описание предполагаемых улучшений;

4) справку о начисленных амортизационных отчислениях и их использовании (в случае если амортизационные отчисления начисляются арендатором);

5) копию проектно-сметной документации;

6) копию дефектной ведомости;

7) копию положительного заключения о проведении государственной экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе в соответствии с законодательством;

8) план - график производства ремонтных работ;

9) соответствующее согласование проведения неотделимых улучшений арендованного имущества исполнительного органа государственной власти Республики Дагестан, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия (в случае аренды объекта культурного наследия);

10) в случае изменения в результате проведения неотделимых улучшений арендованного имущества внешнего архитектурного облика объекта аренды (здания, в котором расположен объект аренды) соответствующее согласование органа муниципальной власти района, уполномоченного в области градостроительства и архитектуры.

Документы, предоставляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) арендатора.

13.3. Арендодатель в течение тридцати дней со дня получения заявления и полного пакета документов рассматривает поступившие от арендатора документы, принимает решение о даче согласия (отказе) на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества.

Согласие (отказ) на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества предоставляется в форме письма арендодателя арендатору.

13.4. Арендодатель отказывает арендатору в предоставлении согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества, в следующих случаях:

1) предусмотренные в проектно-сметной документации ремонтные работы не относятся к неотделимым улучшениям;

- 2) представление арендатором неполного перечня документов;
- 3) наличие у арендатора на момент подачи заявления задолженности по арендной плате.

13.5. После осуществления разрешенных Арендатору неотделимых улучшений Арендатор в месячный срок направляет Арендодателю следующие документы:

- график выполнения работ, подписанный заказчиком и подрядчиком;
- копии актов о приемке выполненных работ;
- копии платежных документов, подтверждающих затраты Арендатора на выполненные работы.

Документы, представляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) Арендатора.

13.6. Для рассмотрения вопроса о возмещении затрат Арендатора на производство разрешенных неотделимых улучшений Арендатор в месячный срок после окончания работ, направляет Арендодателю следующие документы:

1) заявление о возмещении затрат на производство неотделимых улучшений, согласованных с арендодателем;

2) копию справки о стоимости выполненных работ и затрат, составленной по форме, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 года № 100 (форма КС-3);

3) копию акта о приемке выполненных работ, составленного по форме, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 года № 100 (форма КС-2);

4) копию документа, подтверждающего проведение торгов в соответствии с законодательством с учетом организационно-правовой формы арендатора;

5) копию договора подряда (контракта);

6) копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы;

7) аудиторское заключение, подтверждающее финансирование осуществленных улучшений арендованного имущества за счет средств арендатора с расшифровкой по периодам освоения со ссылкой на подтверждающие документы, а также заключение строительно-технической экспертизы, подтверждающее соответствие фактически выполненных неотделимых улучшений представленным актам о приемке выполненных работ;

8) копию технических и кадастровых планов объекта недвижимости (в случае производства перепланировки помещения).

Документы, предоставляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) арендатора.

13.7. В случае предоставления ненадлежащим образом оформленных документов или неполного пакета документов, предусмотренных пунктом 12.6 настоящего раздела, Арендодатель в течение семи рабочих дней со дня получения документов возвращает такие документы без их рассмотрения Арендатору для дооформления.

13.8. После дооформления документов арендатор вправе повторно обратиться к арендодателю в течение двух месяцев со дня окончания работ, но в пределах действия договора аренды.

13.9. Арендодатель в установленном порядке рассматривает представленные арендатором документы, и принимает решение об установлении арендатору периода, на который ему производится уменьшение арендной платы. Условием для принятия арендодателем решения о возмещении затрат на производство неотделимых улучшений является проведение арендатором отбора подрядной организации для производства неотделимых улучшений путем проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом организационно-правовой формы арендатора.

13.10. Уменьшение арендной платы, установленной за муниципальное имущество, на сумму произведенных затрат арендатора на производство неотделимых улучшений, осуществляется путем прекращения обязанности по уплате арендной платы на период возмещения указанных затрат, который определяется по формуле:

$ФП = СЗ / АП$, где:

ФП - фактический период (в месяцах), на который арендатор освобождается от арендной платы;

СЗ - сумма затрат арендатора на производство неотделимых улучшений (без учета налога на добавленную стоимость) по видам работ, подлежащим возмещению, в соответствии с согласованной проектно-сметной документацией, уточненной после подписания акта о приемке выполненных работ;

АП - сумма арендной платы за месяц, в котором начаты ремонтные работы (месяц, с которого начинается возмещение затрат). В случае изменения размера арендной платы (в том числе на коэффициент пересчета, соответствующий наибольшему индексу потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Республики Дагестан на соответствующий ежегодно одобряемый финансовый год) в период возмещения указанных затрат после его окончания осуществляется пересчет данного периода с учетом изменения размера арендной платы.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на производство неотделимых улучшений возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

Период возмещения затрат арендатора на производство неотделимых улучшений не может превышать срока со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды, но не более одного года.

Если расчетный период возмещения затрат превышает:

- срок со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды - он устанавливается на период со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды;

- один год - он устанавливается на уровне одного года.

13.11. Основаниями для отказа в возмещении затрат являются: случаи, при которых основанием для осуществления Арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества послужило ненадлежащее исполнение Арендатором условий договора аренды по сохранению и содержанию арендованного имущества Республики Дагестан;

отсутствие письменного согласия Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества;

наличие у Арендатора на момент принятия Арендодателем решения о возмещении затрат задолженности по арендной плате;

предоставление Арендатором документов с нарушением срока, установленного пунктом 6 настоящего раздела;

наличие отказа Арендодателя в возмещении затрат на производство неотделимых улучшений, при повторном обращении Арендатора за возмещением таких затрат.

13.12. В случае, если датой окончания работ не является последний день месяца, арендатор вносит за этот месяц арендную плату в размере месячной арендной платы, установленной в договоре аренды, а возмещение стоимости затрат арендатора начинается с первого числа следующего месяца.

Основаниями для осуществления Арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества послужило ненадлежащее исполнение Арендатором условий договора аренды по сохранению и содержанию арендованного имущества Республики Дагестан;

отсутствие письменного согласия Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества;

наличие у Арендатора на момент принятия Арендодателем решения о возмещении затрат задолженности по арендной плате;