



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
БАХЧИСАРАЙСКИЙ РАЙОН
ТЕНИСТОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ**

**РЕШЕНИЕ
32 сессия 2 созыва
с. Тенистое**

от 25 декабря 2023г.

№ 225

**Об утверждении Порядка предоставления в аренду имущества муниципального образования
Тенистовское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статьями 17.1, 19, 20, 21 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", статьями 14.1, 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 № 645 "Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества", Законом Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК "Об основах местного самоуправления в Республике Крым", статьями 13, 21.1 Закона Республики Крым от 17.07.2014 № 30-ЗРК "О развитии малого и среднего предпринимательства в Республике Крым", постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 № 312 "О Методике расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности Республики Крым", руководствуясь Уставом муниципального образования Тенистовское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым,

ТЕНИСТОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления в аренду имущества муниципального образования Тенистовское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым.
2. Признать утратившим силу решение Тенистовского сельского совета Бахчисарайского района Республики Крым от 26.05.2015 № 85 "О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Тенистовское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым".
3. Разместить настоящее решение на официальном Портале Правительства Республики Крым на странице Бахчисарайского района Республики Крым в разделе – Муниципальные образования района, подраздел Тенистовское сельское поселение (<https://tenistovskoe.rk.gov.ru/>), информационном стенде в здании администрации Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, село Тенистое, улица Заречная, 15.
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования) в установленном порядке.
5. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

**Председатель Тенистовского
сельского совета - глава администрации
Тенистовского сельского поселения**

Л.А.Баранова

ПОРЯДОК
предоставления в аренду имущества муниципального образования Тенистовское сельское
поселение Бахчисарайского района Республики Крым

1. Общие положения

1.1. Порядок предоставления в аренду имущества муниципального образования Тенистовское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым (далее - Порядок) разработан в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), статей 17.1, 19, 20, 21 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ), статей 14.1, 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ), постановления Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 № 645 "Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества", Закона Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК "Об основах местного самоуправления в Республике Крым", статей 13, 21.1 Закона Республики Крым от 17.07.2014 № 30-ЗРК "О развитии малого и среднего предпринимательства в Республике Крым", постановления Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 № 312 "О Методике расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности Республики Крым", Устава муниципального образования Тенистовское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, с целью эффективного и рационального использования имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Тенистовское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым (далее – муниципальное образование), и другими нормативными правовыми актами и определяет порядок предоставления в аренду муниципального имущества Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым.

1.2. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

1) объекты аренды - имущество, находящееся в собственности муниципального образования (за исключением объектов, распоряжение которыми осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях), недвижимое имущество (здания, отдельно стоящие строения, сооружения, нежилые помещения, включая встроенно-пристроенные в жилых домах), движимое имущество, за исключением денег и ценных бумаг (транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)) (далее - муниципальное имущество, имущество);

2) казна муниципального образования – муниципальное имущество, не закрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

3) Администрация – администрация Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым;

4) 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 муниципального имущества;

7) муниципальные предприятия (учреждения) - муниципальные унитарные предприятия, казенные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения муниципального образования;

8) постоянно действующая комиссия по передаче муниципального имущества в аренду - совещательный орган, дающий рекомендации относительно передачи (отказе в передаче)

муниципального имущества в аренду; согласования (отказа в согласовании) передачи в аренду муниципального имущества (далее - Комиссия).

1.3. Комиссия формируется из представителей Тенистовского сельского совета Бахчисарайского района Республики Крым (далее – Совет), Администрации. Состав Комиссии утверждается постановлением Администрации.

На заседании Комиссия рассматривает поступившие в Администрацию заявления и документы, осуществляет обсуждение вариантов проектов управленческих решений. Решения Комиссии принимаются на ее заседании большинством голосов членов Комиссии, участвующих в заседании. При голосовании каждый член Комиссии имеет один голос. Комиссия правомочна решать вопросы, отнесенные к ее компетенции, если на заседании присутствует не менее половины ее членов. При равенстве голосов голос председателя является решающим.

Результаты работы Комиссии оформляются протоколом, который должен быть подписан секретарем и утвержден председателем Комиссии или его заместителем. Решение Комиссии носит рекомендательный характер.

1.4. Передача в аренду муниципальных предприятий в целом как имущественных комплексов регулируется отдельным муниципальным нормативным правовым актом Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым.

1.5. В качестве арендодателей муниципального имущества выступают:

- Администрация - в отношении муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования, и в отношении имущества, находящегося в оперативном управлении учреждения, созданного органами местного самоуправления Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым для обеспечения собственных нужд;
- муниципальные предприятия и учреждения - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

1.6. Передача муниципального имущества в аренду осуществляется:

- по результатам проведения конкурсов, аукционов (далее - торги);
- без проведения торгов в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

1.7. Проведение торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Порядком 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, утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы России от 21.03.2023 № 147/23 (далее - приказ ФАС № 147/23) и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым.

Перечень видов муниципального имущества, в отношении которого заключение договора аренды может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержден приказом ФАС № 147/23.

Организаторами торгов являются арендодатели муниципального имущества.

Организатор торгов вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению торгов - разработки документации по проведению торгов (конкурсной документации, документации об аукционе), опубликования и размещения извещения о проведении торгов и иных связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению торгов, определение начального размера арендной платы, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, документации по проведению торгов, определение условий конкурсов и аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором торгов.

Специализированная организация осуществляет указанные функции от имени организатора торгов.

1.8. Информация о проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также на официальном сайте Администрации.

2. Основные требования, предъявляемые к договору аренды муниципального имущества

1. Существенными условиями договора аренды являются:

- 1) наименование арендодателя и арендатора;
- 2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:
 - адрес (местонахождение) объекта аренды;
 - объект аренды;
- 3) стоимость объекта аренды;
- 4) срок, на который заключается договор аренды;
- 5) размер арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения;
- 6) порядок и условия пересмотра арендной платы;
- 7) порядок использования амортизационных отчислений, если их начисление предусмотрено законодательством;
- 8) условие о проведении Арендатором текущего и капитального ремонта арендованного имущества;
- 9) порядок передачи объекта аренды арендатору и условия его возврата;
- 10) условие целевого использования арендуемого имущества;
- 11) права и обязанности сторон;
- 12) обеспечение исполнения обязательств - неустойка (штраф, пеня), поручительство, гарантия и т.д.;
- 13) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;
- 14) условия и порядок расторжения договора аренды;
- 15) обязательства сторон в отношении обеспечения пожарной безопасности арендованного имущества;
- 17) условие о невозможности передачи арендованного имущества в залог;
- 18) условие о невозможности получения Арендатором рассрочки (отсрочки) по уплате задолженности по арендной плате и штрафным санкциям (пеня, неустойка).

2.2. Договор аренды, заключенный без проведения торгов, должен соответствовать Типовой форме договора аренды, установленной приложением 1 к настоящему Порядку.

2.3. Проект договора аренды муниципального имущества казны муниципального образования, заключение которого планируется по результатам торгов, утверждается отдельным постановлением Администрации применительно к конкретному муниципальному имуществу.

Проект договора аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, заключение которого планируется по результатам торгов, может быть утвержден отдельным постановлением Администрации применительно к конкретному объекту аренды в случае, если таким договором установлены иные права и обязанности сторон, нежели предусмотренные в разделах 4, 5, 6, 7 Типовой формы договора аренды, установленной приложением 1 к настоящему Порядку.

3. Порядок предоставления в аренду недвижимого муниципального имущества, составляющего казну, или закрепленного на праве оперативного управления за учреждениями, созданными органами местного самоуправления Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым для обеспечения собственных нужд

3.1. Недвижимое муниципальное имущество, составляющее казну, и имущество, закрепленное на праве оперативного управления за учреждениями, созданными органами местного самоуправления Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым для обеспечения собственных нужд, передается в аренду в соответствии с постановлением Администрации (если срок договора аренды составляет до трех лет включительно) или решением Совета (если срок договора аренды составляет более трех лет) на основании договора, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком.

3.2. Для передачи в аренду недвижимого муниципального имущества, составляющего казну, и имущества, закрепленного на праве оперативного управления за учреждениями, созданными

органами местного самоуправления Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым для обеспечения собственных нужд, юридическое лицо или физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, (далее - заявитель, потенциальный арендатор) направляет в Администрацию заявление, которое должно содержать:

- контактные данные заявителя (в том числе номер телефона);
- данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать (адрес (местонахождение) объекта аренды, состав объекта аренды, вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.));
- целевое использование муниципального имущества;
- предполагаемый срок аренды;
- согласование с учреждением, созданным органами местного самоуправления Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым для обеспечения собственных нужд, за которым данное имущество закреплено на праве оперативного управления;
- сведения относительно включения объекта аренды в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ, утвержденный постановлением Администрации (далее - Перечень).

К заявлению прилагаются:

- копия документа, подтверждающего полномочия физического лица на осуществление действий от имени юридического лица: копия решения (протокола) о назначении или об избрании физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать без доверенности - руководитель, или копия доверенности на физическое лицо, заверенная в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке;
- заверенные копии уставных документов;
- заверенная копия паспорта.

3.3. Администрация в течение десяти рабочих дней со дня поступления заявления возвращает заявителю документы в случае:

- несоответствие заявления и документов пункту 3.2 настоящего Порядка;
- передача в аренду муниципального имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством;
- испрашиваемое муниципальное имущество не свободно от прав третьих лиц (находится в аренде, безвозмездном пользовании);
- отсутствие в муниципальной собственности указанного в заявлении муниципального имущества;
- наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений.

В том случае, когда вышеуказанных оснований для возврата документов не выявлено, Администрация в течение 30 дней со дня поступления заявления обеспечивает организацию заседания Комиссии, разрабатывает соответствующий проект постановления Администрации или решения Совета, а также информирует заявителя о результате рассмотрения заявления.

Комиссия принимает решение о передаче муниципального имущества в аренду или об отказе в передаче муниципального имущества в аренду, а также о сроке аренды.

На основании принятого Комиссией решения, с учетом требований статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ, Администрация разрабатывает проект постановления Администрации (если срок договора аренды составляет до трех лет включительно) или проект решения Совета (если срок договора аренды составляет более трех лет):

- о передаче муниципального имущества в аренду путем проведения торгов;
- о передаче муниципального имущества в аренду без проведения торгов;
- об отказе в передаче муниципального имущества в аренду.

3.4. Администрация обеспечивает проведение оценки передаваемого в аренду муниципального имущества. Для проведения оценки имущества оценщики отбираются на конкурентных началах в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В случае принятия постановления Администрации или решения Совета о заключении договора аренды путем проведения торгов, данные торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

В случае принятия постановления Администрации или решения Совета о заключении договора аренды без проведения торгов, Администрация разрабатывает проект договора аренды для подписания его главой Администрации.

3.5. Постановление Администрации или решение Совета об отказе в передаче муниципального имущества в аренду принимается в следующих случаях:

- наличие у заявителя (юридического лица, физического лица, в том числе зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя) неисполненных обязательств по другим договорам аренды муниципального имущества;
- невозможность (неэффективность) использования муниципального имущества по запрашиваемому назначению;
- принятие в отношении данного муниципального имущества решения о распоряжении иным способом.

4. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении, оперативном управлении муниципальных предприятий или учреждений

4.1. Муниципальное имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий (учреждений), может передаваться в аренду по предварительному письменному согласию с органами местного самоуправления Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, оформленному постановлением Администрации (если срок договора аренды составляет до трех лет включительно) или решением Совета (если срок договора аренды составляет более трех лет) на основании договора, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком.

4.2. Для согласования передачи в аренду муниципального имущества муниципального унитарного предприятия и учреждения, арендодатель подает в Администрацию следующие документы:

1) заявление по форме, установленной приложение 3 к настоящему Порядку;

2) для муниципальных учреждений, являющихся объектом социальной инфраструктуры для детей, - экспертную оценку последствий договора аренды для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей;

3) выкопировку из технического паспорта с указанием передаваемых в аренду площадей.

В случае заключения договора аренды на срок более одного года дополнительно предоставляются кадастровый паспорт объекта аренды, а также документы по образованию части объекта (в случае передачи в аренду части объекта);

4) копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости или копию свидетельства о регистрации права хозяйственного ведения (или оперативного управления) в случаях заключения договора аренды на срок более одного года;

5) документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае, если передача недвижимого имущества в аренду в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере аренды, предполагается без проведения торгов;

6) информацию о наличии (отсутствии) у арендатора задолженности по арендной плате, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды, на момент окончания срока его действия (в случае заключения договора аренды на новый срок);

7) в случае, если договор аренды планируется заключить с применением положений статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, дополнительно предоставляется заверенная копия акта приема-передачи, подписанного сторонами до заключения договора аренды.

Проведение оценки объекта аренды обеспечивают муниципальные предприятия (учреждения).

Муниципальные предприятия (учреждения) могут дополнительно предоставить в Администрацию положительное экспертное заключение на отчет об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины арендной платы), выполненное в

соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

4.3. Администрация в течение десяти рабочих дней со дня поступления заявления возвращает заявителю документы в случае:

- несоответствие заявления и документов пункту 4.2 настоящего Порядка;
- передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством;
- наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений.

В том случае, когда вышеуказанных оснований для возврата документов не выявлено, Администрация в течение 30 дней со дня поступления заявления обеспечивает организацию заседания Комиссии, разрабатывает соответствующий проект постановления Администрации или решения Совета, а также информирование заявителя о результате рассмотрения обращения.

Комиссия принимает решение о согласовании передачи муниципального имущества в аренду или об отказе в согласовании передачи муниципального имущества в аренду, а также о сроке аренды.

На основании принятого Комиссией решения, с учетом требований статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, Администрация готовит проект постановления Администрации (если срок договора аренды составляет до трех лет включительно) или проект решения Совета (если срок договора аренды составляет более трех лет):

- о согласовании передачи муниципального имущества в аренду путем проведения торгов;
- о согласовании передачи муниципального имущества в аренду без проведения торгов;
- об отказе в согласовании передачи муниципального имущества в аренду.

Постановление Администрации или решение Совета об отказе в согласовании передачи муниципального имущества в аренду принимается в следующих случаях:

- наличие у заявителя (юридического лица, физического лица, в том числе зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя) неисполненных обязательств по другим договорам аренды муниципального имущества;
- невозможность (неэффективность) использования муниципального имущества по запрашиваемому назначению.

4.4. Согласие органов местного самоуправления Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым на передачу муниципального имущества в аренду должно содержать:

- указание способа заключения договора аренды (по результатам торгов или без проведения торгов);
- местонахождение и площадь передаваемого в аренду муниципального имущества;
- цель передачи муниципального имущества в аренду;
- срок, на который муниципальное имущество передается в аренду.

4.5. Арендодатели муниципального имущества в течение десяти рабочих дней с момента заключения договора аренды направляют оригинал итогового протокола торгов (если заключение договора аренды осуществлялось на торгах) и один экземпляр оригинала договора аренды, с неотъемлемыми приложениями к нему, в Администрацию для обеспечения учета договоров аренды муниципального имущества.

5. Порядок передачи муниципального имущества в субаренду

5.1. Муниципальное имущество, переданное в пользование по договорам аренды, может быть передано в субаренду на период срока действия договора аренды по предварительному согласию Администрации при условии, что суммарная площадь сданных (сдаваемых) в субаренду помещений не превышает 50% арендуемой площади.

Арендаторы (арендодатели по договору субаренды) не имеют права передавать в субаренду объекты недвижимого имущества, полученные по муниципальным преференциям.

5.2. Размер платы за субаренду муниципального имущества определяется в соответствии с требованиями Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества.

5.3. Для получения согласия на передачу арендуемого имущества в субаренду должны быть предоставлены следующие документы:

- 1) заявление в произвольной форме, которое должно содержать:
 - данные об объекте субаренды (местонахождение, состав объекта субаренды);
 - вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.);
 - целевое использование имущества;
 - предполагаемый срок субаренды, который не может превышать срока договора аренды;
- 2) проект договора субаренды, заверенный подписями уполномоченных лиц арендатора (арендодателя по договору субаренды) и потенциального субарендатора и их печатями (при наличии);
- 3) проект расчета арендной платы, заверенный печатью (при наличии) и подписью уполномоченного лица арендатора (арендодателя по договору субаренды);
- 4) заверенные копии учредительных документов субарендатора;
- 5) отчет о величине рыночной стоимости арендной платы за объект субаренды, подготовленный в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (предоставляется в том случае, когда прошло более 6 месяцев со дня изготовления отчета о величине рыночной стоимости арендной платы за объект аренды);
- 6) обоснование целесообразности сдачи в субаренду арендованного имущества, заверенное подписью уполномоченного лица арендатора (арендодателя по договору субаренды) и его печатью (при наличии) и согласованное с арендодателем по договору аренды;
- 7) документы, подтверждающие возможность заключения договора субаренды без проведения торгов, в случае если, передача имущества в субаренду в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере аренды, предполагается без проведения торгов.

5.4. Решение относительно субаренды муниципального имущества принимается в соответствии с пунктами 3.3, 4.3 настоящего Порядка.

5.5. Арендатор (арендодатель по договору субаренды) в течение десяти рабочих дней с момента заключения договора субаренды направляет один оригинал итогового протокола торгов (если заключение договора субаренды осуществлялось на торгах) и один оригинал договора субаренды с неотъемлемыми приложениями к нему в Администрацию для обеспечения учета договоров субаренды муниципального имущества.

6. Методика расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества

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

В случае определения арендатора по результатам торгов арендная плата, рассчитанная в порядке, установленном настоящим разделом, применяется как начальный размер арендной платы.

6.2. В арендную плату за пользование арендованным муниципальным имуществом не включаются расходы на содержание арендованного муниципального 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).

Арендаторы, кроме муниципальных предприятий (учреждений), финансовое обеспечение деятельности которых полностью осуществляется за счет средств бюджета Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым (далее – бюджет), обязаны заключить с балансодержателем договор на эксплуатационное обслуживание объекта аренды с обязательным условием компенсации балансодержателю потребленных коммунальных услуг.

6.3. 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.

6.4. В случае если договор аренды заключается на срок более года, договором аренды предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на коэффициент пересчета, соответствующий наибольшему значению индекса потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Республики Крым на соответствующий финансовый год, ежегодно одобряемым Советом министров Республики Крым.

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

6.5. В случае аренды недвижимого имущества размер годовой арендной платы 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 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (руб.);

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

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

- федеральным органам исполнительной власти, федеральным бюджетным и казенным учреждениям, органам местного самоуправления Республики Крым, муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, 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 12.01.1996 № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", пищеблокам, буфетам образовательных организаций 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, объектам связи и центрам обработки данных устанавливается коэффициент в размере 0,50.

Во всех остальных случаях коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) устанавливается в размере 1,00.

6.6. Размер годовой арендной платы в случае аренды оборудования, транспортных средств, иного имущества (кроме недвижимости) устанавливается в размере рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование данным имуществом, определяемой оценщиком в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

6.7. Размер месячной арендной платы за первый месяц аренды или первый месяц пересмотра размера арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл. мес.} = \text{Апл. год} / 12,$$

где:

Апл. мес. - размер месячной арендной платы (руб.);

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

6.8. Размер суточной арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.сут.} = \text{Апл.мес.} / \text{Н},$$

где:

Апл.сут. - размер суточной арендной платы (руб.);

Апл.мес. - размер месячной арендной платы (руб.);

Н - количество суток работы объекта аренды (возможного доступа к объекту аренды) на протяжении месяца (согласно информации, предоставленной балансодержателем).

6.9. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.час} = \text{Апл.сут.} / T,$$

где:

Апл.час - размер почасовой арендной платы (руб.);

Апл.сут. - размер суточной арендной платы (руб.);

T - количество часов работы объекта аренды (возможного доступа к объекту аренды) на протяжении суток (согласно информации, предоставленной балансодержателем).

6.10. В отдельных случаях размер посуточной/почасовой арендной платы может быть определен оценщиком в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

6.11. Размер арендной платы за аренду недвижимого имущества бюджетными организациями, учреждениями, полностью финансируемыми из бюджета, устанавливается в сумме 3,8 руб. в год.

Данный пункт действует до момента перерегистрации бюджетных организаций, учреждений, полностью финансируемых из бюджета, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

6.12. Размер платы за субаренду муниципального имущества, рассчитывается в порядке, установленном настоящим разделом для расчета размера платы за аренду указанного имущества, предусмотренной пунктами 6.5 – 6.9 настоящего Порядка.

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.

Разница между начисленной платой за первый месяц субаренды и той ее частью, которую получает арендатор, согласовывается с Администрацией и перечисляется арендатором в бюджет ежемесячно.

В случае несвоевременного или не в полном объеме перечисления разницы, указанной в абзаце третьем настоящего пункта, арендатор уплачивает арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

6.13. Арендная плата вносится до 10 числа включительно текущего месяца. Сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды.

6.14. В случае если арендодателем муниципального имущества выступает Администрация, арендная плата направляется:

- за имущество, составляющее казну Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, имущество, закрепленное за органами местного самоуправления Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым на праве оперативного управления, а также за недвижимое имущество казенных учреждений Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, закрепленное за ними на праве оперативного управления - 100% в бюджет;

- за недвижимое имущество муниципальных предприятий (учреждений), закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения - 70% - в бюджет, 30% - муниципальному предприятию (учреждению) на балансе которого находится данное имущество.

7. Условия предоставления муниципального имущества, в аренду в рамках оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход"

7.1. Оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", в виде

предоставления муниципального имущества в аренду осуществляется при условии, если:

субъект малого и среднего предпринимательства, сведения о котором содержатся в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, соответствует требованиям, указанным в статье 4 Федерального закона № 209-ФЗ;

организация, образующая инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, сведения о которой содержатся в Едином реестре организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, соответствует требованиям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 15 Федерального закона № 209-ФЗ;

физическое лицо, применяющее специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", зарегистрировано в качестве плательщика налога на профессиональный доход и (или) осуществляет свою деятельность на территории Республики Крым.

7.2. Потенциальный арендатор должен соответствовать условиям, указанным в пункте 7.1 настоящего Порядка, на дату подачи заявления на заключение договора аренды имущества, а также в течение всего периода действия договора аренды.

7.3. Договор аренды в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона № 209-ФЗ (далее - Перечень), заключается на следующих условиях:

а) срок действия договора аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, должен составлять не менее пяти лет;

б) льготная ставка арендной платы по договору аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, устанавливается в следующих размерах:

в первый год аренды – 40% размера арендной платы;

во второй год аренды – 60% размера арендной платы;

в третий год аренды – 80% размера арендной платы;

в четвертый год аренды и далее – 100% размера арендной платы;

в) арендатор не вправе осуществлять переуступку прав пользования арендованным имуществом, передачу прав пользования им в залог и внесение прав пользования арендованным имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачу третьим лицам прав и обязанностей по договорам аренды имущества (перенаем), передачу имущества в субаренду;

г) арендатор обязан своевременно уведомлять арендодателя о его несоответствии условиям оказания имущественной поддержки в виде предоставления муниципального имущества в аренду, указанным в пункте 7.1 настоящего Порядка.

7.4. Льготная ставка арендной платы, предусмотренная подпунктом "б" пункта 7.3 настоящего Порядка, не применяется, а арендная плата по договору аренды муниципального имущества подлежит оплате в полном 100% объеме в случаях:

- досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендатора, а также в случае неисполнения арендатором условий договора аренды.

В указанном случае арендная плата по договору аренды с даты передачи имущества в пользование до даты возврата имущества согласно акту приема-передачи подлежит уплате в полном 100% объеме;

- наличия задолженности по арендной плате по договору аренды, непогашенных начисленных неустоек (штрафов, пеней) в размере, превышающем размер арендной платы более чем за один период оплаты, установленный договором аренды.

В указанном случае арендная плата по договору аренды начисляется в полном 100% объеме с даты образования такой задолженности;

- нарушения арендатором подпункта "в" пункта 7.3 настоящего Порядка.

В указанном случае арендная плата по договору аренды начисляется в полном 100% объеме с даты установления указанных фактов;

- несоответствия арендатора условиям оказания имущественной поддержки в виде предоставления муниципального имущества в аренду, указанным в пункте 7.1 настоящего Порядка.

В указанном случае арендная плата по договору аренды начисляется в полном 100% объеме с даты:

исключения арендатора из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (для субъектов малого и среднего предпринимательства);

исключения арендатора из Единого реестра организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (для организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства);

снятия с налогового учета в качестве плательщика налога на профессиональный доход (для физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход").

7.5. Арендодатель уведомляет арендатора об отмене применения льготной ставки арендной платы, предусмотренной подпунктом "б" пункта 7.3 настоящего Порядка, с указанием даты отмены такой льготы, письмом, которое направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

В случае отмены применения льготной ставки арендной платы, предусмотренной подпунктом "б" пункта 7.3 настоящего Порядка, заключение дополнительного соглашения к договору аренды не требуется.

Льготная ставка арендной платы, предусмотренная подпунктом "б" пункта 7.3 настоящего Порядка, в случае ее отмены по основаниям, указанным в пункте 7.4 настоящего Порядка, не подлежит повторному применению, в том числе в случаях устранения нарушений, послуживших основанием для ее отмены, а также при заключении договора аренды на новый срок.

8. Порядок внесения изменений в договоры аренды, прекращение (расторжение) договоров аренды

8.1. В случае внесения изменений в договор аренды между арендодателем и арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды.

В случае если арендодателем муниципального имущества является муниципальное предприятие (учреждение), внесение изменений в условия договора аренды, определенные подпунктами 2, 3, 4, 5, 10 пункта 2.1 настоящего Порядка, осуществляется по предварительному письменному согласию органов местного самоуправления Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым.

8.2. Для внесения изменений в договор аренды муниципального имущества заинтересованное лицо представляет в Администрацию следующие документы:

- 1) заявление с обоснованием предполагаемых изменений в договор аренды;
- 2) подписанный проект расчета арендной платы;

3) иные документы, послужившие основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в договор аренды.

8.3. Администрация в течение десяти рабочих дней со дня поступления заявления возвращает заявителю документы в случае:

- несоответствие заявления и документов пункту 8.2 настоящего Порядка;
- внесение предлагаемых изменений в договор аренды противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации;
- наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений.

В том случае, когда вышеуказанных оснований для возврата документов не выявлено, Администрация в течение 30 дней со дня поступления заявления обеспечивает организацию заседания Комиссии, разработку соответствующего проекта постановления Администрации (если договор был заключен в соответствии с постановлением Администрации) или решения Совета (если договор был заключен в соответствии с решением Совета), а также информирование заявителя о результате рассмотрения обращения.

Комиссия принимает решение о согласии (отказе в согласовании) внесения изменений в договор аренды.

8.4. С учетом мнения Комиссии подготавливается постановление Администрации или решение Совета об отказе муниципальному предприятию (учреждению) в согласовании внесения изменений в договор аренды в следующих случаях:

- неисполнение муниципальным предприятием (учреждением) требований пункта 8.2 настоящего Порядка;
- арендатором ненадлежащим образом выполняются условия договора аренды в части

полного и своевременного перечисления арендной платы (на момент поступления заявления о внесении изменений в договор аренды существует задолженность по арендной плате).

8.5. Договоры аренды муниципального имущества подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы в случае внесения соответствующих изменений Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества.

В месячный срок после вступления в силу решения Совета, регулирующего изменение коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества) по договорам аренды муниципального имущества, арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

8.6. Внесение изменений в договоры аренды муниципального имущества в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы между арендодателем и арендатором.

Единым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц, следующий за месяцем утверждения Советом коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества).

8.7. Муниципальные предприятия (учреждения), выступающие арендодателями муниципального имущества, в течение десяти дней с момента заключения дополнительного соглашения к договору аренды направляют оригинал данного дополнительного соглашения с неотъемлемыми приложениями к нему в Администрацию для обеспечения учета договоров аренды муниципального имущества.

8.8. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется в том же порядке, что и в договоры аренды.

8.9. В случае досрочного расторжения по согласию сторон договора аренды (субаренды) между сторонами заключается соглашение о досрочном расторжении договора аренды (субаренды).

Договор аренды считается расторгнутым с той даты, которую стороны установили в соглашении и акте приема-передачи.

8.10. Соглашение о расторжении договора аренды и акт приема-передачи имущества в десятидневный срок с момента подписания должны быть направлены в Администрацию для обеспечения учета договоров аренды муниципального.

8.11. В случае приватизации (отчуждения) арендованного муниципального имущества в пользу арендатора, действие договора аренды прекращается с даты подписания акта приема-передачи на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами.

9. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок

9.1. Арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору аренды, после истечения срока действия договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора на новый срок, в том числе с учетом частей 9, 10, 11 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ.

9.2. Заключение договора на новый срок производится в порядке, предусмотренном разделами 3, 4 настоящего Порядка.

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

10.1. Процедура предоставления арендатору согласия Администрации на осуществление неотделимых улучшений арендованного муниципального имущества (реконструкция, перепланировка, капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения арендованного имущества) включает следующие этапы:

подача арендатором заявления на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества (далее - заявление) и необходимых для его рассмотрения документов;
рассмотрение заявления арендатора и прилагаемых к нему документов;
принятие соответствующего решения по результатам рассмотрения заявления.

10.2. Для рассмотрения вопроса о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества арендатор подает в Администрацию следующие документы:

заявление о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества за счет собственных средств, в котором указывается вид выполненных работ - капитальный ремонт, реконструкция, реставрация и прочее;

акт технического состояния арендованного имущества (в том числе объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия), составленный не ранее семи календарных дней до дня подачи арендатором заявления по результатам обследования объекта организацией, имеющей право осуществлять такое обследование, при этом актом подтверждается необходимость проведения ремонтно-восстановительных или строительных работ арендованного имущества;

описание предполагаемых улучшений;

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

копию проектно-сметной документации;

копию дефектной ведомости;

копию положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, если их проведение предусмотрено действующим законодательством;

копию положительного заключения по результатам проверки сметной стоимости на соответствие сметным нормативам, при этом такое заключение должно быть предоставлено организацией, имеющей право на подготовку такого заключения;

план-график производства неотделимых улучшений арендованного имущества;

согласование проведения неотделимых улучшений арендованного имущества исполнительным органом Республики Крым, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия (в случае, если неотделимые улучшения проводились в отношении переданного в аренду объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия);

согласование органа местного самоуправления Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, в случае изменения, в результате проведения неотделимых улучшений арендованного имущества, внешнего архитектурного облика здания, в котором расположено арендованное имущество.

Документы, предоставляемые в копиях, заверяются надлежащим образом арендатором или уполномоченным им лицом.

10.3. Администрация в течение тридцати календарных дней со дня получения заявления арендатора и прилагаемых к нему документов рассматривает их, принимает решение о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества или об отказе в предоставлении такого согласования.

Согласование или отказ арендодателя в согласовании неотделимых улучшений арендованного имущества предоставляется арендатору в форме постановления Администрации.

Согласование арендодателем неотделимых улучшений арендованного имущества должно содержать объем, сроки и стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества.

10.4. Если арендодателем муниципального имущества является муниципальное предприятие (учреждение) и такой арендодатель намерен принять решение о даче согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества, то в течение семи календарных дней с даты поступления заявления арендодатель направляет в Администрацию следующие документы:

заявление о согласовании принятия решения о даче согласия арендатору на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества;

информацию о целесообразности проведения неотделимых улучшений арендованного имущества;

информацию о наличии (отсутствии) у арендатора задолженности по арендной плате перед арендодателем на момент подачи заявления, а также о наличии (отсутствии) нарушения арендатором иных условий договора аренды;

копии документов, указанных в пункте 10.2 настоящего Порядка;

проект решения о даче согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества.

Вышеуказанные документы рассматриваются Администрацией в течение пятнадцати календарных дней с даты их поступления, по результатам рассмотрения которых принимается решение о согласовании проекта решения о даче согласия арендатору на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества или об отказе в таком согласовании.

Решение Администрации оформляется в виде письма, которое направляется арендодателю в течение пятнадцати календарных дней с даты поступления заявления и прилагаемых к нему документов, при этом предоставленные в Администрацию документы арендодателю не возвращаются.

В течение семи календарных дней с даты получения письма Администрации о согласовании или об отказе в согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества арендодатель по результатам рассмотрения заявления арендатора принимает соответствующее решение.

Заверенную надлежащим образом копию решения по результатам рассмотрения заявления арендатора о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества арендодатель направляет арендатору и в Администрацию в течение трех календарных дней с момента его принятия.

10.5. Администрация отказывает арендатору в согласовании осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества в случаях:

непредставления арендатором документов, указанных в 10.2 настоящего Порядка;

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

наличия у арендатора на момент подачи заявления задолженности по арендной плате перед арендодателем, а также наличия иных нарушений условий договора аренды арендатором;

предоставления отрицательного заключения по результатам государственной экспертизы проектной документации и результатам инженерных изысканий;

предоставления отрицательного заключения по результатам проверки соответствия сметной стоимости;

принятия Администрацией решения об отказе в согласовании осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества.

10.6. В течение тридцати календарных дней со дня получения согласия на проведение неотделимых улучшений арендатор представляет арендодателю и (или) в Администрацию график выполнения работ, подписанный заказчиком и подрядчиком.

10.7. После осуществления согласованных неотделимых улучшений арендованного имущества арендатор в течение шестидесяти календарных дней направляет арендодателю (балансодержателю) следующие документы:

заявление о приеме неотделимых улучшений и затрат на их производство;

аудиторское заключение, подтверждающее финансирование проведенных улучшений арендованного имущества за счет средств арендатора, с расшифровкой по периодам освоения со ссылкой на подтверждающие документы;

заключение строительно-технической экспертизы, подтверждающее соответствие фактически выполненных неотделимых улучшений представленным актам о приемке выполненных работ;

справку о стоимости выполненных работ и затрат, составленную по форме, утвержденной постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 11.11.1999 № 100 (форма КС-3);

акты о приемке выполненных работ, составленные по форме, утвержденной постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 11.11.1999 № 100 (форма КС-2);

копию договора подряда;

копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы по улучшению арендованного имущества;

акты на скрытые работы;

копии технических и кадастровых планов объекта недвижимости (в случае осуществления перепланировки, реконструкции);

научный отчет, составленный согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 "Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый

государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы" (в случае проведения неотделимых улучшений в отношении арендованного имущества, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия);

акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в Реестр, или выявленного объекта культурного наследия, составленный согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 "Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы" (в случае проведения неотделимых улучшений в отношении арендованного имущества, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия).

Документы должны быть прошиты, пронумерованы и заверены печатью (при наличии), документы, предоставленные в копиях, заверяются надлежащим образом арендатором или уполномоченным им лицом.

В случае представления ненадлежащим образом оформленных документов или не всех документов, предусмотренных настоящим пунктом, арендодатель (балансодержатель) в течение семи рабочих дней возвращает арендатору указанные документы для дооформления.

10.8. Для рассмотрения вопроса о возмещении затрат арендатора на производство согласованных неотделимых улучшений арендатор в течение тридцати календарных дней после приемки выполненных работ направляет в Администрацию следующие документы (в том числе в электронном виде (скан-копии)):

заявление о возмещении затрат на производство неотделимых улучшений, согласованных арендодателем (далее - заявление о возмещении затрат);

копию справки о стоимости выполненных работ и затрат, составленной по форме, утвержденной постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 11.11.1999 № 100 (форма КС-3);

копию акта о приемке выполненных работ, составленного по форме, утвержденной постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 11.11.1999 № 100 (форма КС-2);

копию документа, подтверждающего проведение торгов, в соответствии с требованиями действующего законодательства, независимо от организационно-правовой формы арендатора;

информацию о наличии (отсутствии) у арендатора задолженности по арендной плате перед арендодателем или бюджетом на момент подачи заявления, а также о наличии (отсутствии) нарушений арендатором иных условий договора аренды;

копию договора подряда (контракта);

копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы;

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;

копию технических и кадастровых планов объекта недвижимости (в случае осуществления перепланировки или реконструкции);

копию решения арендодателя о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества;

копию акта ввода в эксплуатацию объекта (в случае проведения реконструкции арендованного имущества);

научный отчет, составленный согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 "Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в

единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы" (в случае проведения неотделимых улучшений в отношении арендованного имущества, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия);

акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в Реестр, или выявленного объекта культурного наследия, составленный согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 "Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы" (в случае проведения неотделимых улучшений в отношении арендованного имущества, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия).

Документы должны быть прошиты, пронумерованы и заверены печатью (при наличии), документы, представленные в копиях, заверяются надлежащим образом Арендатором или уполномоченным им лицом.

10.9. В случае предоставления ненадлежащим образом оформленных документов или не в полном объеме, предусмотренных пунктом 10.8 настоящего Порядка, Администрация в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о возмещении затрат возвращает его арендатору без рассмотрения.

10.10. Администрация в течение десяти рабочих дней со дня предоставления надлежащим образом оформленных документов, перечень которых установлен пунктом 10.8 настоящего Порядка, рассматривает вопрос о необходимости передачи заявления на рассмотрение Комиссии по рассмотрению вопроса о возмещении затрат арендатора на производство неотделимых улучшений и об установлении арендатору периода, на который ему производится уменьшение арендной платы (далее - комиссия).

10.11. Вопрос о возмещении затрат арендатора на производство разрешенных неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем, не выносится на рассмотрение комиссии в случаях:

если основанием для проведения арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества послужило ненадлежащее исполнение им условий договора аренды по сохранению и содержанию такого имущества;

наличия у арендатора задолженности по арендной плате на момент подачи заявления о возмещении затрат, а также наличия иных нарушений условий договора аренды;

предоставления арендатором документов, необходимых для возмещения затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем, с нарушением срока, установленного пунктом 10.9 настоящего Порядка;

непредставления арендатором или нарушения сроков представления графика выполнения работ, подписанного заказчиком и подрядчиком;

нарушения сроков, предусмотренных графиком выполнения работ, подписанным заказчиком и подрядчиком;

наличия отказа в возмещении затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества (в случае, если арендатор повторно обращается за возмещением таких затрат).

10.12. В течение пятнадцати рабочих дней со дня получения заявления о возмещении затрат в случаях, установленных пунктом 10.11 настоящего Порядка, Администрация уведомляет арендатора и арендодателя (балансодержателя) об отсутствии оснований для передачи заявления на рассмотрение комиссии.

10.13. После устранения недостатков, послуживших основанием для невнесения вопроса о возмещении затрат арендатора на производство разрешенных неотделимых улучшений арендованного имущества на рассмотрение комиссии, в пределах срока действия договора аренды и не позднее четырех месяцев со дня окончания работ арендатор вправе повторно обратиться в Администрацию с заявлением о возмещении затрат.

10.14. В случае отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 10.11 настоящего Порядка, Администрация в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о возмещении затрат осуществляет подготовку проекта постановления Администрации об утверждении состава комиссии.

В состав комиссии подлежат включению:

представитель арендодателя;

представитель органа местного самоуправления Тенистовского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, в ведении которого находится юридическое лицо, являющееся балансодержателем арендованного имущества (балансодержатель);

представитель органа местного самоуправления Бахчисарайского района Республики Крым, уполномоченного в сфере строительства и архитектуры (с согласия);

представитель органа охраны объектов культурного наследия (в случае аренды объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия).

10.15. В течение десяти рабочих дней со дня принятия решения об утверждении состава комиссии Администрация направляет членам комиссии заявление о возмещении затрат с прилагаемыми к нему документами на рассмотрение.

10.16. На основании представленных Администрацией документов комиссия в течение тридцати календарных дней принимает одно из следующих решений:

о недостаточности представленных документов для решения вопроса о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем, и необходимости запросить дополнительные документы, а в определенных случаях - необходимости проведения экспертизы;

о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем, и (или) об установлении периода, на который арендатору производится уменьшение арендной платы;

об отказе в возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества.

10.17. Основаниями для отказа в возмещении затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества являются:

наличие у арендатора на дату заседания комиссии задолженности по арендной плате;

несоблюдение условий, предусмотренных договором аренды.

10.18. В случае необходимости, на основании решения комиссии, арендатор по запросу Администрации должен представить дополнительные документы для решения вопроса о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем.

10.19. Решение комиссии оформляется протоколом заседания комиссии.

10.20. На основании решения комиссии Администрация в течение пятнадцати рабочих дней со дня его получения осуществляет подготовку проекта постановления Администрации о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества или об отказе в возмещении затрат арендатора на производство согласованных неотделимых улучшений арендованного имущества.

10.21. В течение десяти рабочих дней со дня вступления в силу постановления Администрации о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества Администрация осуществляет подготовку проекта соглашения о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества и направляет его арендатору для подписания.

10.22. Уменьшение арендной платы, установленной за пользование муниципальным имуществом, 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:

$$\text{ФП} = \text{СЗ} / \text{АП}, \text{ где:}$$

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;

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 Крым на соответствующий финансовый год, ежегодно одобряемым Советом министров Республики Крым) 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 арендованного имущества возмещаются ему без учета налога на добавленную стоимость.

Период возмещения затрат арендатора на производство неотделимых улучшений арендованного имущества не может превышать:

срока со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды;

семи лет - при проведении неотделимых улучшений в отношении арендованного муниципального имущества;

семи лет - в случае проведения неотделимых улучшений в отношении арендованного имущества, являющегося объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия.

При расторжении договора аренды по инициативе любой из сторон договора не компенсированная арендатору сумма затрат возмещению не подлежит.

10.23. 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.

11. Контроль за использованием объектов, в том числе в соответствии с условиями договоров аренды

11.1. Контроль за использованием объектов, в том числе за выполнением условий договоров аренды, осуществляется арендодателями.

11.2. Арендаторы объектов несут ответственность за выполнение обязательств, предусмотренных договором аренды, в том числе своевременность и полноту перечисления арендной платы от использования объектов по заключенным договорам аренды.

11.3. В случае если арендодателями муниципального имущества выступают муниципальные предприятия (учреждения) копии договоров аренды, соглашения о внесении изменений в договоры аренды или соглашения о расторжении договоров аренды в течение десяти дней со дня их подписания, а в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях - со дня государственной регистрации, арендодателями направляются в Администрацию.

12. Заключительные положения

12.1. Муниципальные предприятия (учреждения) при предоставлении в аренду муниципального имущества, переданного им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, обязаны руководствоваться настоящим Порядком.

12.2. Руководители муниципальных предприятий (учреждений) несут ответственность за сохранность и эффективность использования муниципального имущества, переданного в хозяйственное ведение и оперативное управление муниципальных предприятий (учреждений) либо по иным основаниям, в рамках законодательства Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Порядку предоставления в аренду
имущества муниципального
образования Тенистовское сельское
поселение Бахчисарайского района
Республики Крым

Типовой договор аренды муниципального имущества

_____ (число, месяц, год)
Мы, нижеподписавшиеся, _____, именуемые в
дальнейшем "Арендодатель", в лице _____,
действующего на основании _____, с одной стороны, и
_____, именуемый в дальнейшем "Арендатор",
в лице _____, действующего на
основании _____, с другой стороны (далее - Стороны), заключили
настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное платное пользование недвижимое/движимое имущество (оборудование, транспортное средство, иное имущество), находящееся в собственности муниципального образования Тенистовское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым (далее – муниципальное образование), -

_____,
(указать вид имущества, полное название)
площадью _____ кв. м, расположенное(ые) на _____ этаже(ах)

(дома, помещения, здания)

по адресу: _____ (согласно
схеме расположения объекта аренды, являющейся приложением к договору аренды, - в
случае передачи в аренду части имущества) (далее - Имущество), находящееся на
балансе _____
(далее - Балансодержатель), стоимость которого определена на основании справки о
балансовой (остаточной) стоимости арендуемого Имущества на _____ 20__ г. и
составляет по остаточной стоимости _____ руб.

1.2. Имущество передается в аренду с целью _____.

2. Условия передачи Имущества Арендатору

2.1. Арендатор вступает в срочное платное пользование Имуществом с даты подписания акта приема-передачи по дату прекращения срока действия настоящего Договора.

2.2. Передача Имущества в аренду не влечет за собой передачу Арендатору права собственности на это Имущество. Собственником Имущества остается Тенистовское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.3. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на Арендодателя.

2.4. Арендатор не имеет права передавать арендованное имущество в залог.

2.5. У Арендатора отсутствует право на получение рассрочки (отсрочки) по уплате задолженности по арендной плате и штрафным санкциям (пеня, неустойка).

2.6. Арендатор не имеет права передавать арендованное имущество в субаренду в случае запрета передачи арендованного имущества в субаренду.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, утвержденной решением Тенистовского сельского совета Бахчисарайского района Республики Крым (далее - Методика), и составляет без НДС за месяц аренды 20__ г. _____ руб.

В случае если Арендатор определяется по результатам торгов (конкурс, аукцион) на право аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования, данный пункт излагается в следующей редакции:

3.1. Арендная плата, определенная по результатам торгов (конкурс, аукцион) на право аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования, составляет без НДС за месяц аренды _____ 20__ г. _____ руб.

3.2. Размер арендной платы ежегодно изменяется на коэффициент пересчета, соответствующий наибольшему значению индекса потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Республики Крым на соответствующий финансовый год, ежегодно одобряемым Советом министров Республики Крым (в случае если договор аренды заключается на срок более года).

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

3.3. В арендную плату не входят:

плата за пользование земельным участком, на котором расположен объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;

плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;

плата за предоставляемые коммунальные услуги.

3.4. В случае использования недвижимого и движимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования, в течение неполного календарного месяца (первого и/или последнего месяца аренды), суточная арендная плата за дни использования определяется в соответствии с Методикой на основании арендной платы за соответствующие месяцы пропорционально дням использования.

3.5. Налог на добавленную стоимость при аренде имущества муниципального образования начисляется и перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.6. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из Сторон в случаях внесения изменений в Методику, а также существенных изменений состояния объекта аренды в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Указанные действия оформляются соответствующим дополнительным соглашением. Перерасчет размера арендной платы осуществляется в соответствии с требованиями Методики.

3.7. Арендная плата перечисляется в бюджет муниципального образования и Балансодержателю в соотношении _____% к _____% ежемесячно до _____ (срок, периодичность, установленные Арендатором) включительно в соответствии с пропорциями распределения, установленными Методикой.

Арендная плата за первый месяц аренды перечисляется в бюджет муниципального образования и Балансодержателю в соотношении _____% к _____% в течение 10 календарных дней с даты заключения настоящего Договора в соответствии с пропорциями распределения, установленными Методикой.

(Данный пункт в обязательном порядке должен содержать реквизиты для перечисления арендной платы).

3.8. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, взыскивается в бюджет муниципального образования и Балансодержателю согласно пункту 3.7 раздела 3 настоящего Договора с учетом пени, в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент перечисления денежных средств в бюджет муниципального образования и на

счет Балансодержателя.

В случае непоступления денежных средств в бюджет муниципального образования и/или на счет Балансодержателя (Арендодателя) в результате неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель (Балансодержатель) и/или Уполномоченный орган вправе выставить штрафные санкции.

3.9. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором в бюджет муниципального образования и Балансодержателю, зачисляется в счет будущих платежей.

3.10. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Имуществом после прекращения срока действия настоящего Договора и в течение 10 рабочих дней после прекращения срока действия настоящего Договора не возвратил Имущество Арендодателю, Арендатор обязан уплатить арендную плату в соотношении, установленном пунктом 3.7 раздела 3 настоящего Договора, за весь период фактического пользования Имуществом (до дня возврата Имущества по акту приема-передачи включительно) в размере, равном двойной ставке арендной платы, установленной настоящим Договором.

Прекращение срока действия настоящего Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме, включая начисленные на дату подписания акта приема-передачи (возврата) санкции, в бюджет муниципального образования и Арендодателю/Балансодержателю.

3.11. Задолженность по арендной плате, которая образовалась в период действия настоящего Договора, взыскивается в бюджет муниципального образования и Балансодержателю в соотношении, установленном пунктом 3.7 раздела 3 настоящего Договора, с учетом пени.

(Данный пункт в обязательном порядке должен содержать реквизиты для перечисления штрафных санкций (пени, неустойка)).

3.12. Неиспользование Имущества Арендатором не является основанием для отказа от внесения арендной платы.

3.13. В случае приватизации (отчуждения) арендованного имущества в пользу Арендатора, арендная плата начисляется до даты подписания акта приема-передачи имущества на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами.

3.14. В случае возврата арендованного имущества в течение 10 рабочих дней после прекращения Договора арендная плата за данный период перечисляется Арендатором в бюджет муниципального образования и Арендодателю (Балансодержателю) в соотношении, установленном пунктом 3.7 раздела 3 настоящего Договора, в течение 10 календарных дней после подписания акта приема-передачи (возврата) арендованного имущества.

4. Использование амортизационных отчислений и восстановление арендованного Имущества

4.1. Предусмотренные законодательством амортизационные отчисления на арендованное Имущество начисляются его Балансодержателем и используются на полное восстановление арендованных основных фондов.

4.2. Улучшение арендованного Имущества, осуществленное за счет амортизационных отчислений, является имуществом, находящимся в собственности муниципального образования.

4.3. Для получения разрешения Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений Арендатор подает документы, определенные законодательством Российской Федерации.

5. Обязанности Арендатора

5.1. Арендатор обязуется использовать арендованное Имущество в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

5.2. Арендатор обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать арендную

плату.

5.3. Арендатор обязуется обеспечивать сохранность арендуемого Имущества, предотвращать его повреждение и порчу, содержать Имущество в порядке, предусмотренном санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, поддерживать арендованное Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, осуществлять мероприятия по противопожарной безопасности.

5.4. Арендатор обязуется обеспечивать доступ в арендованные помещения представителей Арендодателя и/или Балансодержателя для проверки его состояния и соответствия цели использования арендованного Имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.5. Арендатор обязуется своевременно осуществлять за собственные средства текущий ремонт арендованного Имущества, не производить капитальный ремонт и реконструкцию арендованного Имущества без письменного согласия Арендодателя.

5.6. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Арендатор обязуется возвратить Арендодателю арендованное Имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, в случае ухудшения состояния или потери (полной или частичной) арендованного Имущества по вине Арендатора - компенсировать Балансодержателю убытки, размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Арендатор обязуется осуществлять затраты, связанные с содержанием арендованного Имущества, и в течение 15 дней после подписания настоящего Договора заключить с Балансодержателем арендованного Имущества договор о компенсации затрат Балансодержателя на содержание арендованного Имущества и предоставление коммунальных услуг Арендатору.

Арендатор имеет право, при наличии согласия Балансодержателя, заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами арендованного Имущества непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги.

5.8. Арендатор обязуется нести ответственность за соблюдение правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарных норм в помещениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.9. В случаях изменения расчетного счета, наименования, телефона, юридического адреса, а также принятия решения о ликвидации или возбуждении дела о банкротстве, Арендатор обязуется уведомлять об этом Арендодателя в недельный срок.

5.10. Арендатор обязуется обеспечивать доступ в арендованные помещения представителей Балансодержателя, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности.

5.11. По требованию Арендодателя Арендатор обязуется представлять необходимые материалы, сведения, документы, подтверждающие выполнение условий настоящего Договора.

5.12. В случае если настоящий Договор заключен на срок не менее года, Арендатор обязан обеспечить проведение государственной регистрации настоящего Договора в течение 40 дней со дня его подписания за свой счет и своими силами.

В случае если Арендатор не зарегистрировал договор аренды в установленный настоящим Договором срок, Арендатор обязан немедленно возвратить Имущество Арендодателю с компенсацией понесенных Арендодателем убытков, включая плату за пользование Имуществом с даты подписания акта приема-передачи имущества и до даты возврата имущества Арендодателю на основании акта приема-передачи.

5.13. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее чем за один месяц до истечения срока настоящего Договора.

(Вариант - в случае заключения договора аренды с учетом положений статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации:

5.14. В случае, если имущество фактически было передано Арендатору в пользование по акту приема-передачи от _____ года, Арендатор обязан в течение <*> _____ с даты заключения настоящего Договора перечислить в бюджет

муниципального образования и Балансодержателю плату за фактическое использование за период с _____ до даты заключения настоящего Договора.

<*> - срок, в течение которого Арендатор обязан перечислить в бюджет муниципального образования и Балансодержателю плату за фактическое использование имущества, не может превышать 6 месяцев.

В случае перечисления в полном объеме платы за фактическое использование с _____ до даты заключения настоящего Договора, в течение <*> _____ с даты заключения настоящего Договора штрафные санкции, предусмотренные пунктом 3.8 настоящего Договора, не начисляются.

<*> - срок, в течение которого Арендатор обязан перечислить в бюджет муниципального образования и Балансодержателю плату за фактическое использование имущества, не может превышать 6 месяцев.).

6. Права Арендатора

6.1. Арендатор имеет право сдавать арендованное Имущество в субаренду с соблюдением требований, установленных Порядком предоставления в аренду имущества муниципального образования.

Плату за субаренду в размере, не превышающем арендную плату за объект субаренды, получает Арендатор, а остаток платы за субаренду перечисляется в бюджет муниципального образования по 18 число текущего месяца включительно.

Плата за первый месяц субаренды перечисляется в бюджет муниципального образования в течение 10 календарных дней с заключения договора субаренды.

В случае несвоевременного или не в полном объеме перечисления платежа, указанного в абзаце втором настоящего пункта, Арендатор по договору аренды оплачивает в бюджет муниципального образования пеню, размер которой установлен Методикой на дату начисления пени.

6.2. С разрешения Арендодателя Арендатор имеет право вносить изменения в состав арендованного Имущества, осуществлять его реконструкцию, техническое переоборудование, повышающие его стоимость.

6.3. Арендатор имеет право инициировать списание арендованного Имущества Балансодержателем.

6.4. Арендатор имеет право самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования арендованного имущества, создавать специальные фонды (развития производства, обеспечения социально-культурных мероприятий и т.п.), осуществлять хозяйственную деятельность в пределах, определенных действующим законодательством и настоящим Договором.

7. Обязанности Арендодателя

7.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору в аренду Имущество согласно настоящему Договору по акту приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим Договором.

(Вариант - в случае если акт приема-передачи Имущества подписан до даты подписания настоящего Договора:

7.1. Арендодатель с учетом положений статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации передает Арендатору в аренду Имущество согласно настоящему Договору по акту приема-передачи от "____" _____ 20__ г.).

(Вариант - в случае аренды недвижимого имущества на срок год и более, когда имущество передается после государственной регистрации:

7.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору в аренду Имущество согласно настоящему Договору по акту приема-передачи, который подписывается после государственной регистрации настоящего Договора).

7.2. Арендодатель обязуется не совершать действий, которые препятствовали бы

Арендатору пользоваться арендованным Имуществом на условиях настоящего Договора.

7.3. В случае реорганизации Арендатора до прекращения действия настоящего Договора Арендодатель обязуется перезаключить настоящий Договор на таких же условиях с правопреемником Арендатора, если последний согласен стать Арендатором.

7.4. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью внесения арендной платы (остатка субарендной платы, подлежащей перечислению в бюджет муниципального образования).

8. Права Арендодателя

8.1. Арендодатель имеет право контролировать наличие, состояние, целевое и эффективное использование Имущества, переданного в аренду по настоящему Договору, путем проведения проверок, визуального обследования и составления соответствующих актов.

8.2. Арендодатель имеет право выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния арендованного Имущества вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора Арендатором, использования Арендатором арендованного Имущества не по целевому назначению, невнесения Арендатором арендной платы в течение двух месяцев подряд, а также невыполнения других условий настоящего Договора.

8.3. Арендодатель имеет право проводить проверки выполнения Арендатором условий настоящего Договора с оформлением соответствующих актов проверки.

8.4. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду Имущества, о которых он поставил в известность Арендатора при заключении настоящего Договора, что подтверждается подписанием настоящего Договора Сторонами.

9. Ответственность Сторон

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

9.2. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Арендатор отвечает по своим обязательствам и обязательствам, по которым он является правопреемником, исключительно собственным имуществом. Взыскание по обязательствам Арендатора не может быть обращено на арендованное Имущество.

9.3. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются по согласию Сторон. Если согласие не будет достигнуто, споры разрешаются в судебном порядке.

9.4. В случае банкротства Арендатора он отвечает по обязательствам имуществом, которое принадлежит ему на праве собственности, в соответствии с законодательством.

10. Срок действия и условия изменения, расторжения Договора

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____, действует с _____ 20__ г. по _____ 20__ г. включительно и считается заключенным с даты подписания Сторонами настоящего Договора. (Вариант - в случае, когда срок аренды год и более, дополнить предложением - "Настоящий Договор подлежит государственной регистрации").

10.2. Условия настоящего Договора сохраняют силу в течение всего срока его действия, в том числе и в случаях, когда после его заключения законодательством устанавливаются правила, ухудшающие положение Арендатора, а в части обязательств Арендатора в отношении арендной платы - до исполнения обязательств.

10.3. Изменения, дополнения в настоящий Договор, досрочное расторжение

настоящего Договора допускаются по согласию Сторон. Предлагаемые изменения и дополнения рассматриваются в течение 20 дней с даты их представления к рассмотрению другой Стороной и оформляются дополнительным соглашением. Если согласие не будет достигнуто, споры решаются в судебном порядке.

О предстоящем расторжении настоящего Договора Арендодатель предупреждает Арендатора в сроки, определенные действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Реорганизация Арендодателя или переход права собственности на арендованное Имущество к третьим лицам не является основанием для изменения условий или прекращения действия настоящего Договора, и он сохраняет свое действие для нового собственника арендованного Имущества (его правопреемников).

10.5. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

истечения срока действия, на который он был заключен, если не позднее чем за месяц до окончания срока действия настоящего Договора Арендодатель выразил возражение о заключении Договора на новый срок;

приватизации (отчуждения) арендованного имущества в пользу Арендатора - с даты подписания акта приема-передачи на основании договора купли-продажи, заключенного сторонами;

гибели объекта аренды;

банкротства Арендатора;

прекращения деятельности Арендатора - юридического лица;

досрочно по согласию Сторон или по решению суда;

в случае, предусмотренном пунктом 10.6 Договора;

в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.6. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в одностороннем (внесудебном) порядке в случае:

- двукратного невнесения Арендатором арендной платы в срок, указанный в договоре;

- при сдаче имущества как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче прав аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременении его иным способом без письменного разрешения Арендодателя;

- использования имущества не по указанному п. 1.4 Договора назначению;

- существенного ухудшения имущества Арендатором;

- проведения Арендатором реконструкции и (или) перепланировки имущества без согласования с Арендодателем;

- уклоняется от осуществления государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных к нему соглашений.

В указанных случаях Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления о факте нарушения этих условий Договора.

Арендатор предоставляет полученное Имущество (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без письменного согласия Арендодателя.

10.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора улучшения арендованного Имущества, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного Имущества, не нанося ему вреда, признаются собственностью Арендатора, а неотделимые улучшения, осуществленные Арендатором с согласия Арендодателя, стоимость которых не возмещена в период действия настоящего Договора в соответствии с требованиями Порядка предоставления в аренду имущества муниципального образования, признаются имуществом муниципального образования и возмещению не подлежат.

10.8. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Имущество в течение десяти рабочих дней возвращается Арендатором Арендодателю (Балансодержателю).

В случае если Арендатор задержал возврат Имущества, он несет риск его случайной гибели или случайного повреждения до фактической передачи по акту приема-передачи.

10.9. Имущество считается возвращенным Арендодателю или Балансодержателю с момента подписания Сторонами акта приема-передачи. Обязанность в отношении

составления акта приема-передачи о возврате имущества возлагается на Арендатора.

10.10. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

10.11. Настоящий Договор составлен в трех (четырех) экземплярах на русском языке, являющихся идентичными, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, Балансодержателю (при наличии) и Уполномоченному органу (в случае, если настоящий Договор подлежит государственной регистрации, - Государственному комитету по государственной регистрации и кадастру Республики Крым).

11. Особые условия

11.1. _____
(при наличии дополнительных условий)

12. Приложения

12.1. Приложения к Договору являются его неотъемлемой и составной частью.

К настоящему Договору прилагаются:

- акт приема-передачи;
- расчет платы за аренду;
- копия плана объекта аренды.

13. Реквизиты Сторон

Арендодатель
(наименование, адрес,
банковские,
налоговые реквизиты,
подпись)

М.П.

Арендатор
(наименование, адрес,
банковские,
налоговые реквизиты,
подпись)

М.П.

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

_____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель - _____, в лице _____, действующего на основании _____, и Арендатор _____, в лице _____, действующего на основании _____, составили настоящий акт о том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду имущество:

1. Санитарно-техническое состояние имущества на момент его передачи:

2. С момента подписания сторонами настоящего акта обязанность Арендодателя передать указанное имущество и обязанность Арендатора принять его признаются выполненными

ПОДПИСИ СТОРОН

Передал:

М.П.

Принял:

М.П.

РАСЧЕТ
платы за аренду муниципального имущества

Название, адрес объекта аренды, целевое использование	Площадь объекта аренды, кв. м	Величина рыночной стоимости арендной платы, по состоянию на, руб.	Арендная плата, определенная в соответствии с Методикой	Примененные		Арендная плата за первый месяц аренды, руб.
				индекс потребительских цен, %	коэффициент сферы деятельности арендатора (при наличии)	
1	2	3	4	5	6	7

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

М.П.

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Порядку предоставления в аренду
имущества муниципального
образования Тенистовское сельское
поселение Бахчисарайского района
Республики Крым

ФОРМА
предоставления арендодателями муниципального имущества
информации в администрацию Тенистовского сельского поселения
Бахчисарайского района Республики Крым о начисленной
и фактически перечисленной арендной плате и имеющейся
задолженности по заключенным договорам аренды

Информация
по арендной плате по договорам аренды (субаренды) муниципального имущества,
заключенным

(наименование предприятия или учреждения)
за _____ (_____ месяц _____ года)

1. Таблица начисленной арендной платы (платы за субаренду) и фактических платежей.

N п/п	Аренда тор (субаре ндатор)	N и дата заключения договора аренды (субаренды)	Начисленна я арендная плата (плата за субаренду)	Фактические платежи				
				N платежно го документ а	дата оплат ы	арендный платеж, сумма	оплата пени, сумма	оплата неустойки, сумма
1								
2								
...								

2. Перечень должников по арендной плате.

N п/п	Наименование должника	N и дата заключения договора	Задолженность на конец отчетного периода, руб.	Меры, предпринятые к должникам по арендной плате (плате за субаренду)
1				
2				
...				

(должность лица, подписавшего справку) (подпись) (Ф.И.О.)
Дата _____

Примечание: Справка предоставляется ежемесячно в срок не позднее 29 числа
месяца, следующего за отчетным.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Порядку предоставления в аренду
имущества муниципального
образования Тенистовское сельское
поселение Бахчисарайского района
Республики Крым

Заявление
на согласование передачи в аренду муниципального имущества,
находящегося в хозяйственном ведении, оперативном управлении
муниципальных предприятий или учреждений

Заявитель _____
(указать наименование муниципального предприятия (учреждения))

Прошу согласовать передачу в аренду имущества

(указать параметры в соответствии с данными технической инвентаризации, а также кадастровый номер и сведения о регистрации вещного права (оперативного управления/хозяйственного ведения), расположенного по адресу: _____, сроком на

(указать период предоставления имущества в аренду)

Указанное имущество временно не используется в уставных целях заявителя, включено/не включено в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

Подтверждаем, что потенциальный арендатор соответствует условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

(указывается в случае, если потенциальный арендатор относится к субъектам малого и среднего предпринимательства)

Подтверждаем, что потенциальный арендатор соответствует требованиям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 15 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

(указывается в случае, если потенциальный арендатор относится к организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства)

Подтверждаем, что потенциальный арендатор зарегистрирован в качестве плательщика налога на профессиональный доход и (или) осуществляет свою деятельность на территории Республики Крым.

(указывается в случае, если потенциальный арендатор относится к физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход")

К заявке прилагаются документы в соответствии с Порядком предоставления в аренду имущества муниципального образования Тенистовское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым.

Дата подачи заявления
"___" _____ 20__ г.

Подпись руководителя заявителя (Ф.И.О.)
М.П.