



ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА
МАРИУПОЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

РЕШЕНИЕ

от 03.06.2024 № I/13-2

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования городского округа Мариуполь и Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования городского округа Мариуполь

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления 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 Донецкой Народной Республики № 459-ПНС от 30.06.2023 «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Донецкой Народной Республики в переходный период», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Мариуполь Донецкой Народной Республики, утверждённым решением Мариупольского городского совета от 19.03.2024 № 1/8-1, Уставом муниципального образования городской округ Мариуполь Донецкой Народной Республики, принятым решением Мариупольского городского совета Донецкой

Народной Республики от 10.11.2023 № 1/5-1, Мариупольский городской совет
Донецкой Народной Республики,

РЕШИЛ:

1. Утвердить:

1.1. Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования городского округа Мариуполь (прилагается);

1.2. Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования городского округа Мариуполь (прилагается).

2. Настоящее решение разместить в Государственной информационной системе нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики gispradnir.ru.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на заместителя главы Администрации городского округа Мариуполь Донецкой Народной Республики Перепечая Богдана Николаевича.

Временно исполняющий полномочия
главы муниципального образования
городского округа Мариуполь
Донецкой Народной Республики

О.В. Моргун

Председатель
Мариупольского городского совета
Донецкой Народной Республики
первого созыва

О.Г. Носенко



УТВЕРЖДЕНО
решением Мариупольского
городского совета
Донецкой Народной Республики

от 03.06.2024 № 1/13-2

Положение
о порядке предоставления в аренду муниципального имущества
муниципального образования городского округа Мариуполь

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановления Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества», Закона Донецкой Народной Республики №459-ПНС от 30.06.2023 «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Донецкой Народной Республики в переходный период», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Уставом муниципального образования городской округ Мариуполь Донецкой Народной Республики, принятым решением Мариупольского городского совета Донецкой Народной Республики от 10.11.2023 № 1/5-1, Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Мариуполь Донецкой Народной Республики, утверждённым решением Мариупольского городского совета от 19.03.2024 № 1/8-1, другими нормативными правовыми актами.

1.2. Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа Мариуполь, порядок сдачи в субаренду, порядок расчета

и внесения арендной платы, порядок финансирования расходов, связанных с передачей прав владения и (или) пользования в отношении такого имущества.

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

1.4. Для целей настоящего Положения используются следующие основные понятия:

1) объекты аренды – муниципальное имущество, находящееся в собственности муниципального образования городского округа Мариуполь:

недвижимое имущество (имущественные комплексы, здания, отдельно стоящие строения, сооружения, нежилые помещения, включая встроенно-пристроенные в жилых домах и их части), за исключением: объектов, относящихся к муниципальному жилищному фонду, включающих в себя совокупность жилых помещений муниципальной формы собственности, жилых домов (индивидуально-определенных зданий, состоящих из комнат и помещений вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения гражданам бытовых и прочих нужд, связанных с их проживанием в данном здании), объектов незавершенного строительства, в случае, если проектируемое назначение здания, сооружения, либо помещений в нём, строительство которых не завершено, определено как жилое, иных помещений или строений, не входящих в жилищный фонд, но предназначенных для временного проживания;

движимое имущество (за исключением денежных средств, ценных бумаг и их эквивалента) – транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

2) особо ценное движимое имущество – движимое имущество, без которого осуществление учреждением или предприятием своей уставной деятельности будет существенно затруднено. Отнесение имущества к указанной категории осуществляется учредителем в соответствии с действующим законодательством. При этом не имеет значения источник приобретения имущества и его стоимость, если учредитель сочтет, что такое имущество необходимо учреждению для его уставной деятельности. Порядок определения имущества к такой категории регулируется отдельным муниципальным правовым актом, утверждаемым решением Мариупольского городского совета Донецкой Народной Республики.

3) Уполномоченный орган – Управление имущественных и земельных

отношений Администрации городского округа Мариуполь Донецкой Народной Республики, уполномоченное на:

рассмотрение документов, предоставленных юридическими или физическими лицами, как потенциальными арендаторами;

обеспечение проведения оценки объектов аренды, составляющих казну муниципального образования городского округа Мариуполь;

организацию мероприятий по подготовке объектов, составляющих муниципальную казну, к передаче в аренду;

выполнение функций по организации и проведению торгов (аукционов) в отношении имущества, составляющего казну муниципального образования городского округа Мариуполь;

подготовку проектов договоров аренды объектов, составляющих казну муниципального образования городского округа Мариуполь;

обеспечение учета договоров аренды муниципального недвижимого имущества;

контроль за полным и своевременным поступлением в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь доходов от сдачи в аренду муниципального имущества.

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, утвержденной данным решением;

5) муниципальные предприятия и учреждения – муниципальные унитарные предприятия, казенные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения городского округа Мариуполь.

2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

1) закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями;

2) закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями;

3) составляющее муниципальную казну муниципального образования городского округа Мариуполь (далее – муниципальная казна).

3. Арендодатели муниципального имущества

3.1. Арендодателями муниципального имущества являются:

1) Администрация городского округа Мариуполь (далее – Администрация) – в отношении имущества, составляющего муниципальную казну;

2) муниципальные учреждения городского округа Мариуполь – в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

3) муниципальные предприятия городского округа Мариуполь – в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения.

3.2. Передача муниципального имущества в аренду муниципальными учреждениями, муниципальными предприятиями городского округа Мариуполь осуществляется с предварительного согласия Администрации в форме распорядительного акта.

3.3. Передача муниципального имущества в аренду муниципальными бюджетными учреждениями допускается только для целей, не противоречащих уставной деятельности учреждений.

3.4. Арендодатели муниципального имущества являются организаторами торгов (конкурсов, аукционов).

4. Арендаторы муниципального имущества

4.1. Арендаторами муниципального имущества могут быть любые юридические и физические лица, индивидуальные предприниматели, в том числе иностранные, зарегистрированные в Российской Федерации в установленном законодательством порядке.

5. Общий порядок передачи муниципального имущества в аренду

5.1. Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется по результатам проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды, за исключением случаев, указанных в п. 5.5. настоящего Положения.

5.2. Торги на право заключения договоров аренды проводятся в форме аукционов или конкурсов. Решение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды принимается Администрацией.

Организаторами торгов являются арендодатели муниципального имущества.

Организатор торгов вправе привлечь, на основе договора, юридическое лицо 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, документации по проведению торгов, определение условий конкурсов и аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором торгов, по согласованию с Администрацией.

В случае необходимости организатором конкурса по выбору компании для организации и проведению торгов, разработки документации, выступает Арендодатель. Специализированная организация осуществляет указанные функции от имени организатора торгов.

5.3. Порядок проведения конкурсов и аукционов по продаже права на заключение договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

5.4. Инициировать процедуру передачи муниципального имущества в аренду в соответствии с настоящим Положением вправе Администрация, муниципальные предприятия (учреждения), любые заинтересованные любые юридические и физические лица, а так же индивидуальные предприниматели.

5.5. Муниципальное имущество может передаваться в аренду без проведения торгов в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами, в соответствии с действующим законодательством.

Основанием для заключения договора аренды без проведения торгов является постановление Администрации.

6. Основные требования, предъявляемые к договору аренды муниципального имущества

6.1. Существенными условиями договора аренды являются:

- 1) наименование арендодателя и арендатора;
- 2) данные об объекте аренды, индивидуальные характеристики объекта, позволяющие определённо установить имущество, адрес (местонахождение) объекта аренды;
- 3) срок, на который заключается договор аренды;
- 4) размер арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения;
- 5) порядок и условия пересмотра арендной платы;
- 6) порядок использования амортизационных отчислений, если их начисление предусмотрено законодательством;
- 7) условие о проведении арендатором текущего и капитального ремонта арендованного имущества;
- 8) порядок передачи объекта аренды арендатору и условия его возврата;
- 9) условие целевого использования арендуемого имущества;
- 10) права и обязанности сторон;
- 11) обеспечение исполнения обязательств – неустойка (штраф, пеня), поручительство, гарантия и т.д.;
- 12) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;
- 13) условия и порядок расторжения договора аренды;
- 14) страхование арендатором взятого в аренду имущества (допускается отсутствие договора страхования арендованного имущества в случае заключения договора аренды с организациями, финансируемыми из бюджетов различных уровней);
- 15) обязательства сторон в отношении обеспечения пожарной безопасности арендованного имущества;
- 16) условие о невозможности передачи арендованного имущества в залог;
- 17) условие о невозможности получения Арендатором рассрочки (отсрочки) по уплате задолженности по арендной плате и штрафным санкциям (пеня, неустойка).

6.2. Заключенный сторонами договор аренды в части существенных условий должен соответствовать Примерной форме договора аренды (приложение 1 к настоящему Порядку).

7. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну (за исключением имущественных комплексов)

7.1. Муниципальное имущество, составляющее муниципальную казну (за исключением имущественных комплексов) передается в аренду на основании договора, заключенного Администрацией в соответствии

с законодательством Российской Федерации, Донецкой Народной Республики и настоящим Положением.

7.2. Для передачи в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну (за исключением имущественных комплексов), потенциальный арендатор направляет в Администрацию соответствующее заявление в произвольной форме с приложением пакета документов в соответствии с приложением 2 к настоящему Порядку.

7.3. При этом заявление должно содержать:

данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать, – адрес (местонахождение) объекта аренды, имущество, входящее в состав объекта аренды (здания, помещения, строения, сооружения, оборудование и т.п.);
целевое использование имущества;
предполагаемый срок аренды.

7.4. Администрация, с учетом требований статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в течение тридцати календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов, принимает решение:

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

7.5. В случае принятия решения о передаче имущества в аренду, Уполномоченный орган обеспечивает проведение оценки объекта аренды.

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 решения о заключении договора аренды путем проведения торгов, данные торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

В случае принятия решения о заключении договора аренды без проведения торгов, Уполномоченный орган организывает подготовку проекта договора аренды.

7.6. Администрация принимает решение об отказе в передаче муниципального имущества в аренду в следующих случаях:
неисполнение требований пункта 7.2. настоящего раздела;

передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена законодательством Российской Федерации;

наличие у юридического лица (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которым планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества;

несоответствие существенных условий проекта договора аренды, представленного потенциальным арендатором, Примерной форме договора аренды недвижимого имущества и движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности;

наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;

принятие в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом;

наличие решения суда, вступившего в законную силу, предусматривающего иной порядок распоряжения данным имуществом;

несоответствие сделки и возможных последствий ее совершения интересам муниципального образования городского округа Мариуполь.

8. Порядок предоставления в аренду муниципальных имущественных комплексов, в том числе входящих в состав муниципальной казны

8.1. Объектами аренды в соответствии с настоящим разделом являются имущественные комплексы, представляющие собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически либо расположенных на одном земельном участке (далее – имущественные комплексы), используемые для осуществления предпринимательской деятельности.

В составе имущественного комплекса в аренду предоставляются здания, сооружения, оборудование и другие внеоборотные активы.

8.2. Не подлежат передаче в аренду в соответствии с настоящим Положением:

объекты гражданской обороны;

иное имущество, запрет на передачу в аренду которого установлен законодательством Российской Федерации.

8.3. Подготовка имущественных комплексов к передаче в аренду, включая составление и предоставление на подписание передаточного акта, является

обязанностью Арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды.

8.4. При передаче в аренду имущественных комплексов аренда земельного участка оформляется отдельным договором в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и Донецкой Народной Республики.

8.5. Передача в аренду имущественных комплексов осуществляется в следующем порядке:

1) Арендатором (заявителем) для заключения договора аренды предоставляется Арендодателю пакет документов в соответствии с приложением 2 к настоящему Порядку.

Ответственность за достоверность представленных документов несет Арендатор.

2) Арендодатель в десятидневный срок со дня получения заявления Арендатора и полного пакета документов, предусмотренного приложением 3 к настоящему Порядку, направляет Администрации копии материалов об имущественном комплексе, в отношении которого поступило заявление на аренду (за исключением случаев, когда передача в аренду имущественных комплексов осуществляется на основании постановления Администрации).

3) Уполномоченный орган в пятнадцатидневный срок со дня получения Администрацией копий материалов, обязан подготовить и предоставить Администрации проект заключения о целесообразности передачи в аренду имущественного комплекса, а также предложения об условиях передачи (за исключением случаев, когда передача в аренду имущественных комплексов осуществляется на основании постановления Администрации).

4) Для заключения договора аренды, Арендодатель (являющийся балансодержателем имущественного комплекса) представляет Администрации следующие документы:

перечень объектов недвижимости, находящихся на балансе и входящих в состав имущественного комплекса, на последнюю отчетную дату;

свидетельства о государственной регистрации права собственности на совокупность объектов в целом как одну недвижимую вещь (в случае передачи в аренду имущественного комплекса, представляющего собой совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически либо расположенных на одном земельном участке);

справки о нежилых арендуемых помещениях, входящих в состав имущественного комплекса, с указанием имеющихся обременений (если имеются);

свидетельство о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или договор аренды (при наличии).

5) Арендодатель в течение десяти календарных дней со дня получения от Администрации заключения о целесообразности передачи в аренду имущественного комплекса, а также предложений об условиях передачи принимает решение о передаче имущественного комплекса в аренду, определяет сроки проведения инвентаризации, создает комиссию по передаче в аренду имущественного комплекса и аукционную (конкурсную) комиссию (в случае передачи в аренду по результатам торгов).

6) Для расчета арендной платы Арендодатель обеспечивает проведение оценки внеоборотных и оборотных активов (запасов) имущественного комплекса, для чего привлекает оценщиков на конкурентных началах в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, регулирующего вопросы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

7) В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

В случае принятия решения о заключении договора аренды без проведения торгов Уполномоченный орган организывает подготовку проекта договора.

8) Администрация принимает решение об отказе в передаче имущественного комплекса в аренду в следующих случаях:

неисполнение требований подпункта 1 пункта 8.5. настоящего раздела;

наличие заключения Администрации о нецелесообразности передачи имущественного комплекса в аренду;

передача в аренду имущественного комплекса, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством;

наличие у потенциального Арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества;

несоответствие существенных условий проекта договора аренды, представленного потенциальным Арендатором, Примерной форме договора аренды имущественного комплекса, находящегося в муниципальной собственности;

наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;

принятие в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом;

несоответствие сделки и возможных последствий ее совершения интересам муниципального образования городского округа Мариуполь.

8.6. По договору аренды имущественного комплекса Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования имущественным комплексом на срок действия заключенного договора аренды также передаются права на заключение договора аренды земельного участка, занятого таким имущественным комплексом. Основные средства, переданные в аренду, отражаются на балансе Арендатора отдельно.

8.7. При прекращении договора аренды имущественный комплекс должен быть возвращен Арендодателю с соблюдением требований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

9.1. Недвижимое муниципальное имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий (учреждений), может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых муниципальными предприятиями (учреждениями) с согласия Администрации в форме распорядительного акта.

9.2. Для передачи в аренду муниципального недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий (учреждений), потенциальный арендатор направляет заявление в произвольной форме, с приложением пакета документов, в соответствии с приложением 2 к настоящему Положению, соответствующему арендодателю (муниципальному предприятию (учреждению)).

9.3. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями (учреждениями), муниципальное предприятие (учреждение) (далее – Балансодержатель) представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление по установленной форме (приложение 4 к настоящему Положению);

2) проект договора аренды, соответствующий Примерной форме договора аренды недвижимого имущества и движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, пронумерованный и заверенный подписью

уполномоченного лица Балансодержателя и его печатью (при наличии) (приложение 1 к настоящему Положению);

3) проект расчета арендной платы, заверенный подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) Балансодержателя (приложение 3 к настоящему Положению);

4) 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);

5) информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом. 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);

6) отчет об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом и информацию с указанием величины арендной платы.

Проведение оценки объекта аренды обеспечивает Балансодержатель (в случае если передача недвижимого имущества в аренду в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере аренды, предполагается без проведения торгов в соответствии с положениями статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», проведение оценки объекта аренды обеспечивает Арендатор) и справку с указанием балансовой (остаточной) стоимости арендуемого недвижимого имущества, заверенную подписью уполномоченного лица Балансодержателя и его печатью (при наличии) (в случае отсутствия данного документа в отчете об оценке);

Балансодержатель может 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.

Арендатор возмещает Арендодателю расходы в полном объеме за оценку объекта аренды в течение 30 календарных дней с момента подписания договора аренды, путем перечисления денежных средств платежным поручением на указанный в договоре аренды расчетный счет.

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

8) 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;

9) копию лицензии потенциального Арендатора на осуществление отдельного вида деятельности (при наличии такой);

10) решение наблюдательного совета автономного учреждения о совершении сделок по распоряжению имуществом (для автономных учреждений).

11) 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.

Постановление Администрации на передачу в аренду недвижимого имущества Балансодержателя, должно быть принято не позднее чем за три месяца до даты подписания акта приема-передачи с учетом положений статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.4. Администрация со дня получения заявления и всех необходимых документов:

в течение пятнадцати календарных дней обеспечивает рассмотрение отчета об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (за исключением случая предоставления Балансодержателем на отчет об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины арендной платы) положительного экспертного заключения, выполненного в соответствии с требованиями федерального законодательства в сфере оценочной деятельности);

в течение двадцати пяти календарных дней принимает решение о согласии/отказе на заключение договора аренды муниципального недвижимого имущества, закрепленного за Балансодержателем, и извещает Балансодержателя о принятом решении.

9.5. Администрация принимает решение об отказе Балансодержателю в заключении договора аренды муниципального недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении Балансодержателя, в следующих случаях:

неисполнение Балансодержателем требований пункта 9.3. настоящего раздела;

передача в аренду недвижимого имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации;

наличие у организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которыми планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального недвижимого имущества;

несоответствие существенных условий проекта договора аренды Примерной форме договора аренды недвижимого и движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности;

наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;

принятие в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом;

наличие решения суда, вступившего в законную силу, предусматривающего иной порядок распоряжения данным имуществом;

несоответствие сделки и возможных последствий ее совершения интересам муниципального образования городского округа Мариуполь.

9.6. Согласие Администрации должно содержать:

местонахождение и площадь передаваемого в аренду недвижимого имущества;

срок, на который имущество передается в аренду;

размер арендной платы за месяц аренды (начальный размер арендной платы, в случае если заключение договора осуществляется путем проведения торгов);

условие передачи имущества в субаренду.

9.7. Балансодержатели, выступающие арендодателями муниципального недвижимого имущества, в течение пяти календарных 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 Уполномоченный орган для обеспечения учета договоров аренды муниципального недвижимого имущества и контроля части арендной платы, поступающей в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь.

9.8. Передача в аренду муниципального имущества, относящегося к особо ценному муниципальному движимому имуществу и закрепленному за бюджетным или автономным учреждениями муниципального образования городской округ Мариуполь на праве оперативного управления (или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение

этого имущества), осуществляется в соответствии с настоящим разделом Порядка, с учетом требований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Донецкой Народной Республики.

9.9. Передача в аренду муниципального имущества, относящегося к движимому имуществу (за исключением особо ценного муниципального движимого имущества, закрепленного за бюджетным или автономным учреждениями муниципального образования городского округ Мариуполь на праве оперативного управления или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества), осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Донецкой Народной Республики.

9.10. Ответственность за соблюдение при заключении договоров аренды требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» несут балансодержатели, выступающие арендодателями муниципального имущества.

10. Условия предоставления имущества (за исключением земельных участков), находящегося в собственности муниципального образования городского округа Мариуполь, в аренду в рамках оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру субъектов малого и среднего предпринимательства, и самозанятым гражданам

10.1. Оказание имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и самозанятым гражданам, в виде предоставления имущества (за исключением земельных участков), находящегося в собственности муниципального образования городского округа Мариуполь, 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;

самозанятые граждане (физические лица), применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», зарегистрированы в качестве плательщика налога на профессиональный доход и (или) осуществляет свою деятельность на территории муниципального образования городского округа Мариуполь.

10.2. Потенциальный арендатор должен соответствовать условиям, указанным в пункте 10.1. настоящего раздела, на дату подачи заявления на заключение договора аренды имущества (за исключением земельных участков), находящегося в собственности муниципального образования городского округа Мариуполь, а также в течение всего периода действия договора аренды.

10.3. Договор аренды в отношении имущества (за исключением земельных участков), включенного в Перечень имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа Мариуполь и свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – Перечень), заключается на следующих условиях:

а) срок действия договора аренды муниципального имущества (за исключением земельных участков), включенного в Перечень, должен составлять не менее 5 (пяти) лет;

б) льготная ставка арендной платы по договору аренды за муниципальное имущество (за исключением земельных участков), включенное в Перечень, устанавливается в следующих размерах:

в первый год аренды арендатор оплачивает 40 процентов размера арендной платы;

во второй год аренды арендатор оплачивает 60 процентов от размера арендной платы;

в третий год аренды арендатор оплачивает 80 процентов от размера арендной платы;

в четвертый год аренды и далее арендатор оплачивает 100 процентов 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 и Администрацию о его несоответствии условиям оказания имущественной поддержки в виде предоставления муниципального имущества (за исключением земельных участков), в аренду, указанным в пункте 1 настоящего раздела.

10.4. Льготная ставка арендной платы, предусмотренная подпунктом «б» пункта 10.3. настоящего раздела, не применяется, а арендная плата по договору аренды муниципального имущества, подлежит оплате в полном 100% объеме в случаях:

а) 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;

б) 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;

в) нарушения арендатором подпункта «в» пункта 10.3. настоящего раздела. В указанном случае арендная плата по договору аренды начисляется в полном 100% объеме с даты установления указанных фактов;

г) несоответствия арендатора условиям оказания имущественной поддержки в виде предоставления муниципального имущества (за исключением земельных участков), в аренду, указанным в пункте 10.1. настоящего раздела.

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 самозанятых граждан – физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»).

10.5. Арендодатель уведомляет арендатора, а в случае необходимости и Администрацию, об отмене применения льготной ставки арендной платы, предусмотренной подпунктом «б» пункта 10.3. настоящего раздела, с указанием даты отмены такой льготы, письмом, которое направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

10.6. В случае отмены применения льготной ставки арендной платы, предусмотренной подпунктом «б» пункта 10.3. настоящего раздела, заключение дополнительного соглашения к договору аренды не требуется.

10.7. Льготная ставка арендной платы, предусмотренная подпунктом «б» пункта 10.3. настоящего раздела, в случае ее отмены по основаниям, указанным в пункте 10.4. настоящего раздела, 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.

11. Порядок передачи муниципального имущества в субаренду

11.1. Имущество муниципального образования городского округа Мариуполь, переданное в пользование по договорам аренды, может быть передано в субаренду в период срока действия договора аренды с согласия Арендодателя, а в случае передачи в субаренду муниципального недвижимого имущества – также с согласия Администрации при условии, что суммарная площадь сданных (сдаваемых) в субаренду помещений не превышает 50% арендуемой площади.

Передача муниципального имущества в субаренду может быть осуществлена только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав пользования в отношении муниципального имущества, за исключением предоставления указанных прав на имущество, передаваемое в субаренду лицом, которому права пользования в отношении муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися.

11.2. Размер платы за субаренду имущества муниципального образования городского округа Мариуполь определяется в соответствии с Методикой расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования городского округа Мариуполь, утвержденной решением Мариупольского городского совета, а также в соответствии с настоящим Положением.

11.3. Для получения согласия Администрации на передачу недвижимого арендуемого имущества в субаренду Арендатор (Арендодатель по договору субаренды) представляет в Уполномоченный орган следующие документы:

1) заявление в произвольной форме, которое должно содержать:

данные об объекте субаренды (местонахождение, состав объекта субаренды);

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) (приложение 1 к настоящему Порядку);

3) проект расчета платы за субаренду, заверенный подписью уполномоченного лица арендатора (арендодателя по договору субаренды) и его печатью (при наличии);

4) копии учредительных документов субарендатора;

5) отчет об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины платы за субаренду) и справку с указанием балансовой (остаточной) стоимости объекта субаренды, заверенную подписью уполномоченного лица Балансодержателя арендованного имущества и его печатью (при наличии) (в случае отсутствия данного документа в отчете об оценке).

Проведение оценки объекта аренды обеспечивает Арендатор (Арендодатель по договору субаренды).

Арендатор (Арендодатель по договору субаренды) вправе предоставить на отчет об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины платы за субаренду) положительное экспертное заключение, выполненное в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности;

6) обоснование целесообразности сдачи в субаренду арендованного недвижимого имущества, заверенное подписью уполномоченного лица арендатора (арендодателя по договору субаренды) и его печатью (при наличии) и согласованное с арендодателем по договору аренды либо Балансодержателем арендованного недвижимого имущества;

7) документы, подтверждающие возможность заключения договора субаренды без проведения торгов, в случае если передача недвижимого имущества в субаренду, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, регулирующего вопросы в сфере аренды, предполагается без проведения торгов;

8) копию лицензии субарендатора на осуществление отдельного вида деятельности (при наличии такой).

11.4. Администрация со дня получения заявления и всех необходимых документов:

в течение пятнадцати календарных дней обеспечивает рассмотрение отчета об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины платы за субаренду) (за исключением случая предоставления Арендатором (Арендодателем по договору субаренды) на отчет о величине рыночной стоимости арендной платы за объект субаренды положительного экспертного заключения, выполненного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности). Выявление по результатам рассмотрения в отчете об оценке нарушений положений законодательства об оценочной деятельности, в том числе федеральных стандартов оценки, является основанием для возвращения отчета оценщику на доработку;

в течение двадцати пяти календарных дней принимает решение о согласии/отказе на заключение договора субаренды муниципального имущества и извещает о принятом решении арендатора (арендодателя по договору субаренды) и арендодателя по договору аренды либо Балансодержателя арендованного имущества.

11.5. Администрация принимает решение об отказе арендатору в заключении договора субаренды имущества в следующих случаях:

условия передачи в субаренду муниципального имущества не соответствуют положениям, изложенным в пункте 16 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

неисполнение арендатором требований пункта 11.3. настоящего раздела;

наличие у организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которой планируется заключить договор субаренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным с ними договорам аренды (субаренды) муниципального имущества;

наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;

выявление по результатам рассмотрения в отчете об оценке нарушений положений законодательства об оценочной деятельности, в том числе федеральных стандартов оценки (является основанием для возвращения отчета оценщику на доработку).

Последующее представление администрации отчета об оценке возможно с положительным экспертным заключением на него, выполненным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности;

несоответствие сделки и возможных последствий ее совершения интересам муниципального образования городского округа Мариуполь.

11.6. Согласие Администрации должно содержать:

срок, на который имущество передается в субаренду;

размер платы за субаренду за месяц субаренды (начальный (минимальный) размер платы за субаренду, в случае если заключение договора осуществляется путем проведения торгов).

11.7. Арендатор (арендодатель по договору субаренды) в течение пяти календарных дней с момента заключения договора субаренды направляет по одному оригиналу итогового протокола торгов (если заключение договора субаренды осуществлялось на торгах) и по одному экземпляру оригинала договора субаренды, с неотъемлемыми приложениями к нему, арендодателю по договору аренды либо Балансодержателю арендованного имущества и в Администрацию для обеспечения учета договоров субаренды муниципального имущества и контроля части платы за субаренду, поступающей в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь.

11.8. Передача в субаренду муниципального имущества, относящегося к особо ценному движимому имуществу муниципального образования городского округа Мариуполь и закрепленного за бюджетным или автономным учреждениями муниципального образования городского округа Мариуполь на праве оперативного управления (или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества), а также муниципального имущества, относящегося к движимому имуществу, переданному по договору аренды, заключенному Уполномоченным органом, осуществляется в соответствии с настоящим разделом Порядка.

11.9. В случае передачи имущества в субаренду ответственность за соблюдение законодательства Российской Федерации, Донецкой Народной Республики и положений, изложенных в муниципальных правовых актах, несет арендатор.

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

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

В случае, если арендодателем муниципального недвижимого имущества является муниципальное предприятие (учреждение), внесение изменений

в договоры аренды осуществляется с согласия Администрации, выраженного в форме распорядительного акта..

Внесение изменений в договоры аренды муниципального имущества, относящегося к особо ценному движимому имуществу муниципального образования городского округа Мариуполь и закрепленного за муниципальным бюджетным или автономным учреждением на праве оперативного управления (или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества), а также муниципального имущества, относящегося к движимому имуществу, переданному по договору аренды, заключенному Уполномоченным органом, осуществляется в соответствии с настоящим разделом Порядка.

12.2. Для получения согласия на внесение изменений в договор аренды муниципального недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями (учреждениями), муниципальное предприятие (учреждение) представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление в произвольной форме, с обоснованием предполагаемых изменений в договор аренды;

2) проект дополнительного соглашения к договору аренды, пронумерованный и заверенный подписями уполномоченных лиц муниципального предприятия (учреждения) и арендатора и их печатями (при наличии);

3) проект расчета арендной платы за месяц перерасчета арендной платы, заверенный подписью уполномоченного лица муниципального предприятия (учреждения) и его печатью (при наличии);

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

12.3. Администрация в течение тридцати дней со дня получения заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии (либо об отказе в согласии) о внесении изменений в договор аренды и извещает о принятом решении муниципальное предприятие (учреждение).

12.4. Администрация принимает решение об отказе муниципальному предприятию (учреждению) в согласовании внесения изменений в договор аренды в следующих случаях:

неисполнение муниципальным предприятием (учреждением) требований пункта 12.2. настоящего раздела;

внесение предлагаемых изменений в договор аренды противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации;

арендатором ненадлежащим образом выполняются условия договора аренды в части полного и своевременного перечисления арендной платы и страхования недвижимого имущества (на момент поступления заявления о внесении изменений в договор аренды существует задолженность по арендной плате в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь, арендованное имущество не застраховано) – применяется, в случае если инициатором внесения изменений в договор аренды, в части изменения целевого использования арендованного недвижимого имущества или изменения состава арендованного недвижимого имущества (отказ от части арендованного недвижимого имущества), является арендатор;

наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений.

12.5. Муниципальные предприятия (учреждения), выступающие арендодателями муниципального недвижимого имущества, в течение пяти календарных 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 недвижимого имущества и контроля части арендной платы, поступающей в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь.

12.6. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется в порядке, определенном для договоров аренды.

12.7. 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 даты, установленной в соглашении о досрочном расторжении договора аренды (субаренды).

12.8. Арендодатели (арендодатели по договорам субаренды) в пятидневный срок с момента:

заключения соглашения о досрочном расторжении договора аренды (субаренды) (либо вступления в силу судебного решения о расторжении договора аренды) – направляют оригинал данного соглашения (либо копию решения суда) в Администрацию для осуществления учета договоров аренды муниципального имущества;

подписания сторонами акта приема-передачи (возврата) арендованного имущества – его оригинал направляют в Администрацию для снятия договора аренды (субаренды) с контроля.

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

13.1. Процедура предоставления Арендатору согласия Арендодателя муниципального имущества на осуществление неотделимых улучшений арендованного 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.

13.2. Для рассмотрения вопроса о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества Арендатор подает Арендодателю следующие документы:

заявление о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества за счет собственных средств, в котором указывается вид предполагаемых 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 Администрации (в лице Управления градостроительства и архитектуры Администрации городского округа Мариуполь), в случае предполагаемого 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.

13.3. Арендодатель 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 приказа.

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

13.4. Если Арендодателем имущества является муниципальное унитарное предприятие или муниципальное 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 13.2. настоящего раздела;

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 Арендодателя 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 Администрации в течение трех календарных дней с момента его принятия.

13.5. Арендодатель отказывает Арендатору в согласовании осуществления неотделимых улучшений арендованного имущества в случаях:

непредставления Арендатором документов, указанных в пункте 13.2. настоящего раздела;

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 решения Арендодателя о даче согласия Арендатору на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества.

13.6. В течение тридцати календарных дней со дня получения согласия на проведение неотделимых улучшений Арендатор представляет Арендодателю и Администрации график выполнения работ, подписанный заказчиком и подрядчиком.

13.7. 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).

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.

13.8. 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 муниципального образования городского округа Мариуполь 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).

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

13.9. В случае предоставления ненадлежащим образом оформленных документов или не в полном объеме, предусмотренных пунктом 13.8. настоящего раздела, Администрация в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о возмещении затрат возвращает его Арендатору без рассмотрения.

13.10. Администрация в течение десяти рабочих дней со дня предоставления надлежащим образом оформленных документов, перечень которых установлен пунктом 13.8. настоящего раздела, 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).

13.11. 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 13.9. настоящего раздела;

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).

13.12. В течение пятнадцати рабочих дней со дня получения заявления о возмещении затрат в случаях, установленных пунктом 13.11. настоящего раздела, Администрация уведомляет Арендатора и Арендодателя (Балансодержателя) об отсутствии оснований для передачи заявления на рассмотрение Комиссии.

13.13. 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.

13.14. В случае отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 13.11. настоящего раздела, 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 (Балансодержателя);
- представитель Управления имущественных и земельных отношений Администрации;
- заместитель главы Администрации, курирующий юридическое лицо, являющееся балансодержателем арендованного имущества;
- представитель Управления финансов Администрации;
- представитель Управления архитектуры и градостроительства Администрации;
- представитель сектора муниципального контроля Управления имущественных и земельных отношений Администрации.

13.15. 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.

13.16. 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.

13.17. 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.

13.18. 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.

13.19. Решение Комиссии оформляется протоколом заседания Комиссии.

13.20. 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.

13.21. 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.

13.22. 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 ежегодно с 1 января путем увеличения размера годовой арендной платы на индекс инфляции за предыдущий год) в период возмещения указанных затрат после его окончания осуществляется пересчет данного периода с учетом изменения размера арендной платы.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты Арендатора на производство неотделимых улучшений 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.

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

13.23. 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.

14. Порядок уплаты арендной платы по договорам аренды муниципального имущества. Финансирование расходов, связанных с арендой муниципального имущества

14.1. Арендная плата за муниципальное имущество, находящееся в составе муниципальной казны, имущество, находящееся в оперативном управлении казенных учреждений, а также средства, поступившие от продажи права на заключение договора аренды, суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны, подлежат зачислению в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь в полном объеме.

14.2. В случае если арендодателями имущества выступают муниципальные предприятия, бюджетные и автономные учреждения, арендная плата направляется:

а) за недвижимое имущество — 70 (семьдесят) процентов — в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь, 30 (тридцать) процентов — балансодержателю имущества;

б) за оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества) — 100 (сто) процентов балансодержателю имущества.

14.3. Арендные платежи вносятся ежемесячно до 15 числа включительно месяца, следующего за отчетным.

14.4. Налог на добавленную стоимость перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет и не включается в сумму арендной платы.

14.5. Финансирование расходов, связанных со сдачей в аренду муниципального имущества Администрацией осуществляется за счет средств бюджета городского округа Мариуполь.

14.6. Муниципальные предприятия (учреждения) самостоятельно несут расходы, связанные с арендой закрепленного за ними имущества.

14.7. Контроль за полным и своевременным поступлением в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь доходов от сдачи в аренду муниципального имущества, осуществляется Уполномоченные органом.

14.8. Размер арендной платы определяется в соответствии с Методикой расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования городского округа Мариуполь, утвержденной решением Мариупольского городского совета, а также, в соответствии с настоящим Положением.

15. Осуществление контроля за исполнением арендаторами условий заключенных договоров аренды и норм действующего законодательства при использовании муниципального имущества

15.1. Контроль за исполнением арендаторами условий договоров аренды осуществляет арендодатель в порядке, определенном договором аренды.

15.2. Контроль за поступлением в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь арендной платы, (платы за субаренду) по договорам аренды (субаренды), заключенным с согласия Администрации муниципальными предприятиями (учреждениями) либо арендаторами (арендодателями по договорам субаренды), осуществляет Уполномоченный орган после предоставления соответствующим арендодателем (Балансодержателем) либо арендатором (арендодателем по договору субаренды) экземпляра договора аренды (субаренды) с неотъемлемыми приложениями к нему.

15.3. Администрация осуществляет контроль за соблюдением муниципальными предприятиями (учреждениями), являющимися арендодателями муниципального имущества, требований законодательства Российской Федерации при осуществлении своих полномочий арендодателя в порядке, установленном настоящим Положением.

16. Заключительные положения

16.1. Муниципальные предприятия, учреждения при предоставлении в аренду муниципального имущества, переданного им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, обязаны руководствоваться настоящим Положением.

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

Временно исполняющий полномочия
главы муниципального образования
городского округа Мариуполь



О.В. Моргун

Приложение 1
к Положению о Порядке предоставления
в аренду, муниципального имущества
муниципального образования городского
округа Мариуполь

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР
аренды недвижимого и движимого имущества, муниципального
образования городского округа Мариуполь

г. Мариуполь

_____ (число, месяц, год)

_____, (далее – Арендодатель), действующий
на основании _____, в лице
_____, с одной стороны, и _____, (далее
– Арендатор), действующий на основании _____, в лице
_____, с другой стороны, (далее – Стороны), заключили
настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование недвижимое/движимое имущество (оборудование, транспортное средство, иное имущество), находящееся в собственности муниципального образования городского округа Мариуполь,

_____,
(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 муниципальное образование городского округа Мариуполь, 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 (пени, 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 муниципального имущества муниципального образования городского округа Мариуполь, утвержденной решением Мариупольского городского совета от _____ № _____, и составляет без НДС за месяц аренды 20__ г. _____ руб.

В случае если Арендатор определяется по результатам торгов (конкурс, аукцион) на право аренды муниципального имущества, 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 городского округа Мариуполь, составляет без НДС за месяц аренды _____ 20__ г. _____ руб.

3.2. Размер арендной платы изменяется ежегодно с 1 января путем увеличения размера годовой арендной платы на индекс инфляции за предыдущий год (в случае если договор аренды заключается на срок более года).

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 городского округа Мариуполь, 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 муниципального имущества 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 городского округа Мариуполь и Балансодержателю в соотношении _____% к _____% ежемесячно до 15 числа включительно месяца, следующего за отчетным в соответствии с пропорциями распределения, установленными Методикой.

3.8. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, взыскивается в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь и Балансодержателю согласно пункту 3.7 раздела 3 настоящего Договора с учетом пени, размер которой установлен Методикой на дату начисления пени.

Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент перечисления денежных средств в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь и на счет Балансодержателя.

В случае непоступления денежных средств в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь и/или на счет Балансодержателя (Арендодателя) в результате неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель (Балансодержатель) и/или Администрация вправе выставить штрафные санкции в размере, установленном Методикой.

3.9. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь 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 городского округа Мариуполь и Арендодателю/Балансодержателю.

3.11. Задолженность по арендной плате, которая образовалась в период действия настоящего Договора, взыскивается в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь и Балансодержателю в соотношении, установленном пунктом 3.7 раздела 3 настоящего Договора, с учетом пени, размер которой установлен Методикой на дату начисления пени. (Данный пункт в обязательном порядке должен содержать реквизиты для перечисления штрафных санкций (пеня, неустойка)).

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

3.13. В случае возврата арендованного имущества в течение 10 рабочих дней после прекращения Договора арендная плата за данный период перечисляется Арендатором в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь 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 городского округа Мариуполь.

4.3. Для получения разрешения Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений Арендатор подает документы, определенные законодательством Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами муниципального образования городского округа Мариуполь.

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.

Арендатор возмещает Арендодателю расходы за оценку объекта аренды в размере ____ (словами) рублей __ копеек в течении 30 календарных дней с момента подписания настоящего Договора, путем перечисления денежных средств платежным поручением на расчетный счет: _____

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. Арендатор обязуется в течение месяца со дня заключения настоящего Договора застраховать арендованное Имущество на сумму не ниже его стоимости, определенной на основании справки о балансовой (первоначальной) или остаточной стоимости арендуемого Имущества, в пользу Стороны, которая несет риск случайной гибели или повреждения объекта аренды, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, и представить Арендодателю заверенные печатью Арендатора копии страхового полиса и платежного поручения в 5-дневный срок со дня получения страхового

полиса. Постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы в течение всего срока аренды Имущество было застрахованным.

5.7. 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.

5.8. 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.

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

5.10. 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.

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

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

5.13. 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.

5.14. 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:

5.15. 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 городского округа Мариуполь 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 городского округа Мариуполь и Балансодержателю плату за фактическое использование имуществом, 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 городского округа Мариуполь и Балансодержателю плату за фактическое использование имуществом, не может превышать 6 месяцев).

6. Права Арендатора

6.1. Арендатор имеет право сдавать арендованное Имущество в субаренду с соблюдением требований, установленных нормативными правовыми актами муниципального образования городского округа Мариуполь.

Плату за субаренду в размере, не превышающем арендную плату за объект субаренды, получает Арендатор, а остаток платы за субаренду перечисляется в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь по 15 число текущего месяца включительно.

Плата за первый месяц субаренды перечисляется в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь 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 городского округа Мариуполь 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 городского округа Мариуполь).

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 30 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 других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.6. Основания расторжения Арендодателем настоящего Договора аренды:

Арендатор пользуется Имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения Имущества либо с неоднократными нарушениями; Арендатор существенно ухудшает состояние Имущества; Арендатор уклоняется от осуществления государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных к нему соглашений;

Арендатор своевременно не производит текущий и капитальный ремонт арендованного Имущества;

Арендатор производит перепланировку и переоборудование Имущества без письменного разрешения Арендодателя;

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 нормативных правовых актов муниципального образования городского округа Мариуполь – муниципальным имуществом 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 Имушества, 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 (четыре) экземплярах на русском языке, являющихся идентичными, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, Балансодержателю (при наличии) и Администрации (в случае, если настоящий Договор подлежит государственной регистрации).

11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

12. Приложения

Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой и составной частью. К настоящему Договору прилагаются:

акт приема-передачи арендованного имущества;

вывод о величине рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины арендной платы), определенной на основании отчета оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

справка о балансовой (остаточной) стоимости арендуемого имущества;

расчет арендной платы;

схема расположения объекта аренды (план/поэтажный план) (в случае передачи в аренду части имущества).

АРЕНДОДАТЕЛЬ

М.П.

АРЕНДАТОР

М.П.

Приложение 2
к Положению о Порядке предоставления
в аренду, муниципального имущества
муниципального образования городского
округа Мариуполь

ПЕРЕЧЕНЬ

документов, представляемых потенциальным Арендатором Арендодателю
для оформления договора аренды имущества, находящегося в собственности
муниципального образования городского округа Мариуполь

<1> Документы более двух листов сшиваются, нумеруются и скрепляются
печатью соответствующей организации

№ п/п	Название документа	Форма документа	Кол-во	Недвижимое имущество	Движимое имущество	Имущественный комплекс
1	Заявление (в произвольной форме) с указанием данных об объектах аренды; целевом использовании имущества; предлагаемом сроке аренды. В случае если заявитель относится к субъектам малого и среднего предпринимательства, в заявлении он также подтверждает соответствие условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 209-ФЗ). В случае если заявитель относится к организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, - соответствие требованиям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 15 Федерального закона №209-ФЗ	Подлинник	1	+	+	+
2	Проект договора аренды, подписанный руководителем потенциального Арендатора	Подлинник	1	+	+	+
3	Для юридических лиц: свидетельство о государственной регистрации юридического лица, устав (со всеми изменениями) организации, с которой предполагается заключить договор аренды	Копия, заверенная в установленном порядке	1	+	+	+
4	Для физических лиц: свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, копия паспорта					
5	Для физических лиц (самозанятых граждан), применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»: - справка о постановке на учет физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (КНД 1122035), - копия паспорта	Копия, заверенная в установленном порядке	1	+	+	+
6	Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор со стороны организации, с которой предполагается заключить договор аренды	Копия, заверенная организацией, выдавшей документ	К каждому экземпляру договора	+	+	+

7	Лицензия Арендатора на осуществление определенного вида хозяйственной деятельности (при наличии)	Копия, заверенная в установленном порядке	1	+	+	+
8	Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год, заверенные уполномоченным лицом Арендатора и его печатью (при наличии) (в случае заключения договора аренды с Арендатором, являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства)	Подлинник или копия, заверенная в установленном порядке	1	+	+	+
9	Заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя – юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях	Подлинник	1			+
Документы, которые дополнительно предоставляются потенциальным Арендатором для получения государственной преференции						
1	Перечень видов деятельности, осуществляемых и (или) осуществлявшихся хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, а также копии документов, подтверждающих и (или) подтверждавших право на осуществление указанных видов деятельности, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для их осуществления требуются и (или) требовались специальные разрешения	Подлинник	2	+	+	
2	Наименование видов товаров, произведенных и (или) реализованных хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, с указанием кодов видов продукции	Подлинник	2	+	+	
3	Бухгалтерский баланс хозяйствующего субъекта, в отношении которого имеется намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления, либо, если хозяйствующий субъект не представляет в налоговые органы бухгалтерский баланс, иная предусмотренная законодательством Российской Федерации о налогах и сборах документация	Подлинник	2	+	+	
4	Перечень лиц, входящих в одну группу лиц с хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, с указанием основания для вхождения таких лиц в эту группу	Подлинник	2	+	+	
5	Учредительные документы хозяйствующего субъекта	Нотариально заверенные копии	1	+	+	

Приложение 3
к Положению о Порядке предоставления
в аренду, муниципального имущества
муниципального образования городского
округа Мариуполь

РАСЧЕТ

платы за аренду недвижимого имущества муниципального
образования городского округа Мариуполь по договору аренды

от _____ № _____, заключенному
с _____

Расчет действует с _____

Название и адрес объекта аренды, целевое использование	Площадь объекта аренды	Величина рыночной стоимости арендной платы, по состоянию на _____ руб.	Применяемое		Арендная плата за месяц аренды _____ года, руб. (без НДС)		
			индекс потребительских цен	коэффициент сферы деятельности арендатора (при наличии)	полная	_____ % в бюджет МО ГО Мариуполь	_____ % балансодержателю (арендодателю)
1	2	3	4	5	6	7	8

Налог на добавленную стоимость начисляется согласно действующему законодательству Российской Федерации

АРЕНДОДАТЕЛЬ

(подпись, печать)

АРЕНДАТОР

(подпись, печать)

Приложение 4
к Положению о порядке предоставления
в аренду, муниципального имущества
муниципального образования
городского округа Мариуполь

Форма ЗАЯВЛЕНИЯ

на согласование передачи в аренду имущества муниципального
образования городского округа Мариуполь, закрепленного
за муниципальными предприятиями и учреждениями

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 имущества, находящегося в собственности муниципального образования городского округа Мариуполь и свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Подтверждаем, что потенциальный арендатор соответствует условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «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 статье 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «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 муниципального образования городского округа Мариуполь (указывается в случае, если потенциальный арендатор относится к физическим лицам *И*самозанятым гражданам), не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»).

К заявке прилагаются документы в соответствии с пунктом 3 раздела 9 Порядка.

Дата подачи заявки «__» _____ 20__ г.

Подпись руководителя заявителя (Ф.И.О.)

М.П.

УТВЕРЖДЕНА
решением Мариупольского
городского совета
Донецкой Народной Республики

от 03.06.2024 № 1/13-2

**Методика
расчета и распределения арендной платы при передаче
в аренду муниципального имущества муниципального
образования городского округа Мариуполь**

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества муниципального образования городского округа Мариуполь и установление порядка ее расчета и распределения, обеспечения эффективного использования муниципального имущества муниципального образования и поступлений в бюджет муниципального образования от передачи его в аренду, в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная по данной Методике, применяется как начальный размер арендной платы.

Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной Антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О Порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

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

Арендатор обязан самостоятельно производить оплату стоимости фактически потребленных коммунальных услуг на содержание дома и придомовой территории, коммунальные платежи за пользование водой, отоплением, газом, электроэнергией и вывоз твердых бытовых отходов.

Данные платежи оплачиваются Арендатором отдельно на основании заключенных договоров с соответствующими организациями или возмещаются в полном объеме Арендодателю по согласованию сторон.

В случае наличия в здании или сооружении нескольких Арендаторов, Арендаторы несут солидарную ответственность за ненадлежащее техническое состояние этого здания или сооружения, фасада, инженерных коммуникаций, санитарное содержание объекта аренды и придомовой территории.

1.4. Арендная плата по настоящей Методике 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.

1.5. В случае если договор аренды заключается на срок более года, договором предусматривается изменение размера арендной платы ежегодно с 1 января путем увеличения размера годовой арендной платы на индекс инфляции за предыдущий год.

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

2. Расчет арендной платы

2.1. Размер годовой арендной платы по договору аренды имущественных комплексов (далее – Имущественные комплексы) муниципального образования городского округа Мариуполь, рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.год} = \text{Ст.р.} \times \text{Сар.в.д.} / 100$$

где:

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

Ст.р. – рыночная стоимость активов (внеоборотных активов, оборотных активов и запасов) Имущественного комплекса, определенная на основании

отчета оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.);

Сар.в.д. – арендная ставка за пользование Имущественным комплексом, определенная в соответствии с приложением к настоящей Методике.

2.2. 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 от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.);

Кс.д.а – коэффициент сферы деятельности арендатора.

Величина арендной платы (Ср.с.а.) – рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования городского округа Мариуполь (далее – рыночная стоимость аренды), определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.

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

– 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 устанавливается коэффициент в размере 0,50.

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

2.3. 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 от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4. Результаты оценки являются действующими в течение 6 месяцев в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.5. 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.).

2.6. 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).

2.7. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле:

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

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 арендодателем).

2.8. В отдельных случаях размер посуточной/почасовой арендной платы может быть определен оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.).

2.9. При передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования городского округа Мариуполь, включаемого в федеральные, республиканские, муниципальные целевые программы по вопросу строительства, реконструкции, капитального ремонта и технического переоснащения объектов, до окончания проведения указанных работ, размер годовой арендной платы устанавливается равным размеру амортизационных отчислений и суммы затрат муниципального образования городского округа Мариуполь на оценку имущества передаваемого в аренду. Размер годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом, фактический срок службы которого превышает нормативный срок службы, устанавливается равным 10% амортизационных отчислений и суммы затрат муниципального образования городского округа Мариуполь на оценку имущества передаваемого в аренду.

2.10. При передаче в аренду зданий, сооружений, объектов, являющихся частью соответствующей централизованной системы водоснабжения или водоотведения, включаемых в федеральные, республиканские, муниципальные целевые программы по вопросу строительства, реконструкции, капитального ремонта и технического переоснащения объектов, до окончания проведения указанных работ, размер годовой арендной платы устанавливается равным размеру амортизационных отчислений имущества, передаваемого в аренду. Размер годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом, фактический срок службы которого превышает нормативный срок службы, устанавливается из расчета 0,1 % от первоначальной стоимости передаваемого в аренду имущества.

3. Сроки внесения арендной платы и порядок ее использования

3.1. Арендная плата вносится ежемесячно до 15 числа включительно месяца, следующего за отчетным. Сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды.

Суммы арендных платежей, излишне перечисленные арендатором, зачисляются в счет последующих платежей.

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

за, имущество (в том числе, имущественные комплексы), составляющее казну муниципального образования городского округа Мариуполь, имущество, закрепленное за органами муниципальной власти муниципального образования городского округа Мариуполь на праве оперативного управления, а также за недвижимое имущество казенных учреждений муниципального образования городского округа Мариуполь, закрепленное за ними на праве оперативного управления – 100% – в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь;

за недвижимое имущество муниципальных предприятий, казенных предприятий, бюджетных и автономных учреждений муниципального образования городского округа Мариуполь, закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения – 70% – в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь, 30% – предприятию, учреждению, на балансе которого находится данное имущество.

3.3. В случае если арендодателями имущества выступают муниципальные предприятия, казенные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения муниципального образования городского округа Мариуполь, арендная плата направляется:

за имущество казенных учреждений муниципального образования городского округа Мариуполь, закрепленное за ними на праве оперативного управления – 100% в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь;

за недвижимое имущество муниципальных предприятий, казенных предприятий, бюджетных и автономных учреждений муниципального образования городского округа Мариуполь, закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения – 70% – в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь, 30% – предприятию, учреждению, на балансе которого находится данное имущество;

за оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества) муниципальных предприятий, казенных предприятий, бюджетных и автономных учреждений муниципального образования городского округа Мариуполь, закрепленного за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения – 100% муниципальному предприятию, учреждению, на балансе которых находится данное имущество;

за особо ценное движимое имущество муниципального образования городского округа Мариуполь, закрепленное за бюджетным или автономным учреждением на праве оперативного управления или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества – 100% учреждению.

3.4. С момента вступления в силу настоящей Методики, контроль за поступлением арендной платы в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь по договорам аренды осуществляет финансовое управление Администрации.

3.5. Нормативными правовыми актами муниципального образования городского округа Мариуполь может быть установлен иной порядок использования (распределения) арендной платы для отдельных предприятий, учреждений и организаций.

3.6. В случае несвоевременного или не в полном объеме внесения арендной платы арендатор уплачивает неустойку (пеню) в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

4. Плата за субаренду имущества

4.1. Размер платы за субаренду недвижимого имущества, оборудования, транспортных средств, иного имущества (в том числе входящего в состав имущественного комплекса) рассчитывается в порядке, установленном Методикой для расчета размера платы за аренду указанного имущества, предусмотренной разделом 2.

4.2. 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.

4.3. Разница между начисленной платой за первый месяц субаренды и той ее частью, которую получает арендатор, согласовывается с Администрацией и перечисляется арендатором в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь.

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

4.5. Контроль за перечислением указанной разницы в бюджет муниципального образования городского округа Мариуполь по договорам субаренды, заключенным с согласия Администрации, после принятия настоящей Методики осуществляет финансовое управление Администрации после предоставления соответствующим арендодателем экземпляра договора субаренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

5. Порядок внесения изменений в договоры аренды (субаренды) имущества муниципальной собственности муниципального образования городского округа Мариуполь, при изменении размера арендной платы (платы за субаренду) согласно методике

5.1. Договоры аренды имущества муниципальной собственности муниципального образования городского округа Мариуполь подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы при внесении соответствующих изменений в настоящую Методику.

5.2. В месячный срок после утверждения Методики, регулирующей изменения арендных ставок по договорам аренды имущества муниципальной собственности муниципального образования городского округа Мариуполь, арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

5.3. Внесение изменений в договоры аренды имущества муниципальной собственности муниципального образования городского округа Мариуполь, в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы между арендодателем и арендатором.

5.4. Единым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц, следующий за месяцем утверждения Мариупольским городским советом новых арендных ставок.

5.5. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется в том же порядке, что и в договоры аренды (пункты 5.1–5.4 текущего раздела).

5.6. При изменении арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по ранее заключенным договорам аренды арендная плата устанавливается на основании отчета об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины арендной платы).

Приложение
к Методике расчета и распределения
арендной платы при передаче в аренду
муниципального имущества
муниципального образования
городской округ Мариуполь

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ
за пользование имуществом комплексными

N п/п	Наименование вида деятельности имущественного комплекса	Арендная ставка
1.	Электроэнергетика, газовая, химическая и нефтехимическая промышленность, черная металлургия, связь, топливная промышленность, рыбное хозяйство, целлюлозно-бумажная промышленность, переработка отходов, бытовое обслуживание	16
2.	Табачная промышленность, ликеро-водочная и винодельческая промышленность, совхозы-заводы (которые производят винодельческую продукцию), нефтегазодобывающая промышленность, промышленность по производству электрического и электронного оборудования, выставочная деятельность, выпуск лотерейных билетов и проведение лотерей, ресторанное хозяйство, цветная металлургия	15
3.	Производство резиновых и пластмассовых изделий, пищевая промышленность, оптовая и розничная торговля	13
4.	Промышленность по производству транспортных средств, оборудования и их ремонту, сельское хозяйство, совхозы-заводы (кроме тех, которые производят винодельческую продукцию), производство строительных материалов, охрана здоровья, металлообработка, наука, образование, швейная и текстильная промышленность, производство изделий из дерева, мебели, строительство, морской, железнодорожный и автомобильный транспорт, судостроение, судоремонт, швейная и текстильная промышленность, лесное хозяйство	10

5.	Санаторно-курортный комплекс (в том числе по организации отдыха)	10
6.	Другие объекты	10

Временно исполняющий полномочия
главы муниципального образования
городского округа Мариуполь



О.В. Моргун