



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПОЧИНКОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ»
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 20.05.2025 № 129- адм

Об утверждении Положения о
порядке предоставления в аренду
имущества муниципального
образования «Починковский
муниципальный округ» Смоленской
области

В соответствии с Положением о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области, утвержденным решением Починковского окружного Совета депутатов от 26.03.2025 № 34

Администрация муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области.

2. Признать утратившими силу:

- постановление Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области от 28.07.2015 № 85 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Починковский район» Смоленской области»;

- постановление Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области от 19.04.2021 № 51-адм «О внесении изменения в Положение о порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Починковский район» Смоленской области».

Глава муниципального образования
«Починковский муниципальный округ»
Смоленской области



А.В. Голуб

УТВЕРЖДЕНО:
постановлением Администрации
муниципального образования «Починковский
муниципальный округ» Смоленской области
от «_____» _____ 2025 № _____

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области

1. Общие положения

1.1. Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области (далее – муниципальное имущество), условия передачи муниципального имущества в аренду.

Отношения, не урегулированные настоящим Положением, регламентируются законодательством Российской Федерации, правовыми актами муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области.

1.2. Положение не регулирует отношения, возникающие с предоставлением в аренду жилых помещений, водных объектов, участков лесного фонда и земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

1.3. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду вправе Администрация муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области (далее - Администрация), ее структурные подразделения, другие органы местного самоуправления, а также физические и юридические лица.

1.4. Решение о предоставлении муниципального имущества в аренду, в соответствии с законодательством Российской Федерации принимается в форме распоряжения Администрации.

1.5. Арендаторами муниципального имущества могут выступать юридические лица, индивидуальные предприниматели, граждане Российской Федерации, объединения и предприятия с участием российских и иностранных юридических лиц, а также иностранные юридические лица в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.6. Арендодателями муниципального имущества являются:

1) отдел экономики, управления муниципальным имуществом и сельского хозяйства Администрации муниципального образования «Починковский

муниципальный округ» Смоленской области (далее – отдел) – в отношении муниципального имущества, составляющего муниципальную казну муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области (далее - муниципальная казна), а также имущества, находящегося в оперативном управлении у Администрации, структурных подразделений Администрации и казенных учреждений;

2) муниципальные унитарные предприятия муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области, в том числе казенные предприятия (далее - унитарные предприятия), - с письменного согласия собственника имущества, в отношении муниципального недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении унитарных предприятий или в отношении муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении казенных предприятий;

3) автономные и бюджетные учреждения муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области (далее - автономные учреждения, бюджетные учреждения) - с письменного согласия собственника имущества, в отношении муниципального недвижимого имущества, транспортных средств и особо ценного движимого имущества, закрепленного за ними учредителем или приобретенным учреждениями за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

1.7. Предоставление муниципального имущества в аренду осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов за исключением случаев, установленных федеральным законодательством.

1.8. Порядок проведения торгов осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным антимонопольным органом.

1.9. Организаторами проведения конкурсов или аукционов являются арендодатели муниципального имущества.

1.10. Информационное обеспечение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

1.11. Предоставление муниципального имущества в аренду без проведения конкурсов или аукционов осуществляется в случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

1.12. Передача муниципального имущества в аренду без проведения конкурсов или аукционов осуществляется при представлении арендатором документов, подтверждающих право арендатора на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения конкурсов или аукционов

2. Порядок получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества

2.1. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества унитарное предприятие, автономное и бюджетное учреждение представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление, подписанное руководителем унитарного предприятия, автономного и бюджетного учреждения, которое должно содержать сведения об имуществе, подлежащем сдаче в аренду (местонахождение и назначение имущества), обоснование необходимости передачи в аренду имущества (причины не использования имущества самим предприятием, учреждением, предлагаемые условия аренды: срок и арендная плата, сведения об арендаторе, анализ влияния аренды на деятельность предприятия, учреждения);

2) технический паспорт на сдаваемое в аренду недвижимое имущество, в том числе ситуационный план (экспликация) арендуемого помещения с указанием границ или ситуационный план местоположения арендуемого здания, сооружения;

3) проект договора аренды.

Копии документов, представляемые в Администрацию, должны быть заверены в установленном законодательством порядке.

2.4. Администрация в течение 30 календарных дней со дня получения заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии или об отказе в передаче в аренду муниципального имущества.

2.5. Отказ в сдаче в аренду муниципального имущества допускается в случаях, если:

1) представленные документы не соответствуют установленным требованиям;

2) в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация;

3) аренда лишает унитарное предприятие, автономное и бюджетное учреждение возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены уставом предприятия, учреждения, или ограничивает эту возможность;

4) предлагаемые условия аренды не соответствуют предмету и цели деятельности предприятия, учреждения;

5) предлагаемые условия аренды не соответствуют требованиям настоящего Положения, действующего законодательства, а также не обеспечивают сохранность имущества или использование его по назначению;

6) имущество передается лицу, ранее заключавшему договоры аренды муниципального имущества и допускаявшему нарушение условий этих договоров.

2.6. Заключение соглашения об изменении договоров аренды муниципального имущества возможно только с согласия Администрации, которое осуществляется в порядке, установленном настоящим Положением.

3. Основные требования, предъявляемые к договору аренды муниципального имущества

3.1. Договором аренды муниципального имущества должны определяться следующие условия:

- 1) наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;
- 2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:
 - адрес (местонахождение) объекта аренды;
 - вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;
 - характеристики объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости;
- 3) срок договора аренды;
- 4) размер, условия, сроки внесения арендной платы и реквизиты для ее перечисления;
- 5) порядок и условия пересмотра арендной платы;
- 6) порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;
- 7) условия использования арендуемого имущества;
- 8) права и обязанности сторон;
- 9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;
- 10) условия и порядок расторжения договора аренды.

3.2. Типовые формы договоров аренды муниципального имущества утверждаются распоряжением Администрации.

3.3. Договор аренды муниципального имущества может быть досрочно расторгнут по инициативе арендодателя без согласия арендатора по основаниям и в порядке, предусмотренным договором аренды и законодательством Российской Федерации.

3.4. Сдача муниципального имущества в аренду производится на основании краткосрочных (на срок не более одного года) или долгосрочных договоров.

3.5. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация осуществляется арендодателем в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. При заключении договоров аренды муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных образовательных учреждений необходимо наличие экспертной оценки последствий договора аренды для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей.

3.7. При заключении договоров аренды муниципального имущества, являющегося объектом культурного наследия (памятником истории и культуры), договор аренды заключается с оформлением арендатором с органом исполнительной власти Смоленской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, охранного обязательства.

3.8. Ответственность за правильным исчислением арендной платы возлагается на арендодателя.

3.9. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором неустойки за нарушение срока внесения арендной платы в размере 1/300 ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.10. Сдача имущества в аренду осуществляется после заключения договора аренды в установленном федеральным законодательством порядке. При этом сторонами оформляется акт приема-передачи.

3.11. Арендатор самостоятельно осуществляет страхование арендованного муниципального имущества и несет риск утраты или повреждения такого имущества.

4. Порядок и условия передачи муниципального имущества в субаренду

4.1. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации муниципальное имущество может быть предоставлено в субаренду с согласия арендодателя на срок, не превышающий срок аренды.

4.2. Договор субаренды муниципального имущества предоставляется арендатором в арендодателю в месячный срок со дня его заключения.

4.3. При использовании помещений, переданных арендатором с согласия арендодателя в субаренду, ответственным за техническое состояние помещения по договору аренды перед арендодателем остается арендатор.

5. Арендная плата и расходы по содержанию арендованного муниципального имущества

5.1. Порядок определения размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом разрабатывается Администрацией и утверждается решением Починковского окружного Совета депутатов.

5.2. В случае изменения методик определения арендной платы, в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке (но не чаще одного раза в течение года).

5.3. Арендная плата за вычетом налога на добавленную стоимость, сумма пени и штрафов, определенные в твердой сумме платежей, вносятся периодически или единовременно и полностью перечисляются:

- в доход бюджета муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области в отношении арендной платы, получаемой от сдачи в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, а также имущества, находящегося в оперативном управлении Администрации, ее структурных подразделений и казенных учреждений муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области;

- в доход арендодателя в отношении арендной платы, получаемой от сдачи в аренду муниципального имущества, находящегося в пользовании автономных и бюджетных учреждений, а также муниципальных унитарных предприятий.

5.4. Расходы по содержанию арендованного муниципального имущества не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, возмещаются арендодателю по отдельному договору и включают в себя:

- плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги;
- возмещение затрат арендодателя на амортизационные отчисления, налоги на землю и имущество в части передаваемого в аренду имущества;
- возмещение затрат, связанных со страхованием имущества.

Указанные расходы несет арендатор посредством возмещения их арендодателю по отдельному договору.

5.5. Арендатор обязан производить за свой счет капитальный и текущий ремонт переданного в аренду муниципального имущества, если иное не предусмотрено договором аренды.

5.6. При введении на территории Смоленской области режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации арендодателями по договорам аренды, арендаторами по которым являются некоммерческие организации, указанные в пункте 2` статьи 2 Федерального закона «О некоммерческих организациях», предоставляется отсрочка уплаты арендной платы на период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации при условии письменного обращения арендатора в адрес арендодателя с последующей поэтапной оплатой суммы задолженности по арендной плате равными платежами в сроки, предусмотренные договором аренды (дополнительным соглашением к договору аренды), в течение следующего календарного года после прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

6. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду муниципального имущества

6.1. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, а также находящегося в оперативном управлении Администрации, ее структурных подразделений и казенных учреждений муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области.

6.2. Унитарные предприятия, автономные учреждения, бюджетные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с передачей в аренду закрепленного за ними имущества.

7. Переустройство, перепланировка и иные изменения объектов аренды

7.1. Арендатор имеет право производить переустройство, перепланировку, любые иные изменения, затрагивающие конструкцию арендуемого имущества, только после получения письменного согласия арендодателя, архитектора и иных органов, согласование с которыми предусмотрено законодательством.

Оплата работ по проведению перепланировки, переустройства производится за счет собственных средств арендатора. Затраты по перепланировке или переустройству арендуемого помещения не подлежат зачету в счет арендных платежей и собственником не компенсируются.

7.2. Арендатор обязан до начала проведения работ, связанных с переустройством, перепланировкой либо иными изменениями, затрагивающими конструкцию арендованного имущества, а также в случае проведения капитального ремонта представить в арендодателю следующие документы:

- заявление на проведение работ по переустройству, перепланировке либо иным изменениям, затрагивающим конструкцию арендуемого имущества;
- предварительный проект предлагаемых изменений (перепланировок);
- акт обследования состояния помещения комиссией в составе арендатора, представителя арендодателя, представителя организации, на которую возложены функции технического надзора за строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом объектов, с заключением о необходимости проведения капитального ремонта либо о возможности переустройства, перепланировки либо иных изменений, затрагивающих конструкцию арендованного имущества;
- дефектную ведомость на ремонтные работы, согласованную с организацией, на которую возложены функции технического надзора за строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом объектов;
- смету затрат на проведение работ, согласованную с организацией, на которую возложены функции технического надзора за строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом объектов, и с финансовым управлением Администрации.

7.3. Затраты, связанные с капитальным ремонтом, могут быть полностью или частично возмещены собственником имущества.

Возмещение затрат производится при представлении:

- заключения о необходимости проведения капитального ремонта;
- согласия Администрации на проведение капитального ремонта;
- перечня и смет работ по капитальному ремонту, утвержденных организацией, на которую возложены функции технического надзора за строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом объектов, Администрацией и финансовым управлением Администрации;
- акта выполненных работ и копии платежных документов, подтверждающих оплату выполненных ремонтных работ.

Арендодатель вправе после проведения работ по капитальному ремонту провести проверку фактически выполненного объема работ.

8. Учет договоров аренды муниципального имущества, контроль за соблюдением их условий

8.1. Учет договоров аренды муниципального имущества и изменений к ним осуществляет отдел.

8.2. Контроль за соблюдением арендатором условий договора аренды муниципального имущества, в том числе контроль за полнотой и

своевременностью перечисления арендатором арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели муниципального имущества.

8.3. Арендатор, надлежащим образом выполняющий условия договора аренды, по истечении срока договора имеет при прочих условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.