



## **РЕШЕНИЕ**

### **СОВЕТА ОЛЬГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АБИНСКОГО РАЙОНА**

от 19.07.2019 г.

№ 342-с

хутор Ольгинский

**Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду имущества,  
находящегося в муниципальной собственности  
Ольгинского сельского поселения Абинского района  
Принято 19.07.2019 г.**

В соответствии с Федеральным законом от 30.06.2008 № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», учитывая решение комиссии по бюджету, налогам, муниципальной собственности, экономическому развитию, Совет Ольгинского сельского поселения Абинского района **р е ш и л:**

1. Утвердить Положение о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Ольгинского сельского поселения Абинского района согласно приложению.

2. Обнародовать настоящее решение в установленном законом порядке и разместить на официальном сайте администрации Ольгинского сельского поселения Абинского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его подписания.

Глава  
Ольгинского сельского поселения  
Абинского района

В.Д.Харченко

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

УТВЕРЖДЕН  
решением Совета Ольгинского сельского  
поселения Абинского района  
от 19.07.2019 г. № 342-с

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной**  
**собственности муниципального образования**  
**Ольгинского сельского поселения Абинского района**

## 1. Общие положения

1.1. Положение о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Ольгинского сельского поселения Абинского района (далее – Положение), разработано в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- Федеральным законом от 30 июня 2008 года № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

1.2. Настоящее Положение регулирует:

1.2.1. Порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Ольгинского сельского поселения Абинского района (далее – муниципальная собственность), в том числе имущества, закрепленного за учреждениями на праве оперативного управления.

1.2.2. Порядок сдачи муниципального имущества в субаренду.

1.3. Действие настоящего Положения не регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением в аренду:

- земельных участков;
- участков недр;
- лесного фонда;
- водных объектов;
- особо охраняемых природных территорий;
- иных природных ресурсов.

1.4. В настоящем Положении в договорах аренды используются следующие термины:

Акт приемки-передачи муниципального имущества – документ подтверждающий исполнение обязательства арендодателя по передаче

муниципального имущества в аренду и предоставляющий арендатору право использования муниципального имущества.

Арендатор – лицо, осуществляющее возмездное использование муниципального имущества на основании договора аренды и исполняющее обязанности, предусмотренные настоящим Положением, договором аренды и действующим законодательством.

Арендодатель – юридическое лицо, которому в соответствии с настоящим Положением, предоставлено право заключать договора аренды и предоставлять арендатору муниципальное имущество в возмездное пользование.

Арендная плата – денежные средства в валюте Российской Федерации – рублях, уплачиваемые арендатором арендодателю за использование муниципального имущества в течение срока действия договора аренды. Размер, условия, порядок и сроки внесения арендной платы определяются настоящим Положением, Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Ольгинского сельского поселения Абинского района.

Договор – документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой имущества, заключенный между арендатором и арендодателем, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны сторонами в период его действия.

Здание – наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Имущество – объекты аренды, являющиеся собственностью муниципального образования.

Капитальный ремонт – ремонт здания (помещения) с целью восстановления его ресурса (работоспособности) с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Коммерческая деятельность – приемлемая для арендодателя деятельность арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им с применением объекта аренды.

Начало срока аренды – дата подписания акта приема-передачи арендуемого имущества.

Неотделимые изменения и улучшения помещения – улучшения, которые арендатор произвел в помещении и которые не могут быть отделены без вреда для помещения. Таковыми, в частности, являются перепланировка помещения, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола потолка помещения, демонтаж оборудования, составляющего принадлежность помещения, и т.п.

Отделимые улучшения помещения – улучшения, которые арендатор произвел в помещении и которые могут быть отделены без вреда помещению.

Помещение – пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями.

Проектная документация – документация, подготовленная арендатором и одобренная арендодателем, проектно-техническая документация на проведение работ по внутренней перепланировке переданного в пользование арендатору помещения, согласованная арендатором в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и соблюдением строительных норм и правил.

Работы – монтажные, инженерные, отделочные и прочие работы по благоустройству помещения, выполняемые арендатором по согласованию с арендодателем.

Разрешение – письменное одобрение, разрешение, санкционирование и иное аналогичное предварительное согласование действий арендатора в рамках договора со стороны арендодателя.

Последующее одобрение арендодателем действий, совершенных арендатором, если таковое дается, также приравнивается к разрешению.

Сервитут – принадлежащее арендодателю вещное право, которое дает ему основание требовать от арендатора предоставления ограниченного права пользования его помещением. Сервитут устанавливается для осуществления прав и обязанностей арендодателя по договору аренды, которые не могут быть осуществлены без установления сервитута.

Срок аренды – период, в течение которого арендатор за плату пользуется предоставленным ему имуществом в порядке и на условиях, установленных договором.

## 2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано имущество, находящееся в муниципальной собственности:

а) имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения;

б) имущество, закрепленное за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления;

в) имущество, составляющее экономическую основу муниципального образования, в том числе:

- имущество, стоимость которого не вошла в уставный капитал организаций, созданных в процессе приватизации;

- имущество, переданное в муниципальную собственность в случае ликвидации юридического лица, учредителем (участником) которого было муниципальное образование, имевшее вещные права на это имущество или обязательственные права в отношении этого юридического лица;

- имущество, переданное и муниципальную собственность в порядке наследования или дарения.

2.2. В аренду может быть передано движимое и недвижимое имущество. Аренда предприятия в целом как имущественного комплекса возможна только после ликвидации юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находился этот имущественный комплекс.

### 3. Арендодатели муниципальной собственности.

3.1. Арендодателем выступает Администрация Ольгинского сельского поселения Абинского района (далее – Администрация) в отношении муниципального имущества:

1) составляющего экономическую основу муниципального образования, в том числе предприятия в целом как имущественного комплекса;

2) закрепленного за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления, если оно признано собственником имущества излишним, неиспользуемым или используемым не по назначению.

3.2 Муниципальные унитарные предприятия (далее – унитарные предприятия) вправе сдавать в аренду муниципальную собственность, закрепленную за унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения, только с согласия Администрации.

3.3 Бюджетные учреждения (далее – учреждения) вправе самостоятельно при уведомлении Администрации, сдавать в аренду муниципальную собственность в случаях если:

1) в соответствии с учредительными документами (уставом, положением, договором), ему предоставлено право сдавать в аренду имущество, закрепленное за ним на праве оперативного управления;

2) имущество, сдаваемое в аренду, приобретено за счет доходов, полученных учреждением от осуществления любой деятельности, не запрещенной законодательством и учредительными документами и приносящей доходы.

При отсутствии оснований, указанных в подпунктах 1 и 2 настоящего пункта, арендодателем выступает Администрация.

Арендная плата от сдачи в аренду имущества, закрепленного за учреждениями на праве оперативного управления, перечисляется в местный бюджет.

3.4. Муниципальные унитарные предприятия и бюджетные учреждения не имеют права передавать закрепленную за ними муниципальную собственность в пользование 3-х лиц на основании договоров содействия, сотрудничества, совместной деятельности и аналогичных им.

#### 4. Арендаторы муниципальной собственности

4.1. Арендаторами муниципальной собственности 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.

#### 5. Передача в аренду муниципальной собственности

5.1. Инициировать передачу муниципальной собственности в аренду вправе Администрация, другие органы местного самоуправления, а также физические и юридические лица.

Заявки на передачу муниципальной собственности в аренду подаются в Администрацию. Плата за подачу и рассмотрение заявки не взимается.

5.2. Муниципальная собственность может передаваться в аренду:  
- с проведением конкурсов на право заключения договора аренды;  
- путем публичного предложения о заключении договора аренды.

5.3. Информация о проведении конкурсов о передаче муниципальной собственности в аренду подлежит обязательному размещению в средствах массовой информации и на официальном сайте Администрации Ольгинского сельского поселения Абинского района.

5.4. Договор аренды заключается с претендентом, предложившим наиболее выгодные условия аренды.

5.5. Если в конкурсе на право заключения договора аренды участие принял один претендент, договор аренды может быть заключен с этим же претендентом. В данном случае считается, что публичное предложение о передаче в аренду муниципальной собственности сделано в процессе проведения конкурса.

6. Порядок получения согласия Администрации на передачу в аренду муниципальной собственности, закрепленной за унитарными предприятиями

6.1. Для получения согласия на передачу в аренду муниципальной собственности, закрепленной за унитарным предприятием, унитарное предприятие представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление, подписанное руководителем унитарного предприятия (предприятие-заявитель).

Заявление должно содержать сведения об имуществе, подлежащем сдаче в аренду (местонахождение и назначение имущества), обоснование необходимости передачи в аренду имущества (причины неиспользования имущества самим предприятием, предлагаемые условия аренды: срок и арендная плата, сведения об арендаторе, анализ влияния аренды на деятельность предприятия);

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) договор аренды в трех экземплярах;

4) документы, указанные в п. 5.4. настоящего Положения.

Копии документов, представляемые в Администрацию, должны быть надлежащим образом заверенными.

6.2. Администрация в течение 30 календарных дней со дня получения заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии на передачу в аренду муниципальной собственности, закрепленной за унитарным предприятием, или об отказе предприятию в этом.

Согласие на сдачу унитарным предприятием в аренду закрепленной за ним муниципальной собственности удостоверяется посредством совершения на всех представленных экземплярах договора аренды специальной надписи.

Предприятие-заявитель письменно извещается о принятом решении в течение пяти рабочих дней со дня его принятия. При этом предприятию возвращаются два экземпляра договора аренды.

6.3. Отказ в сдаче в аренду муниципальной собственности, закрепленной за унитарным предприятием, 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 возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены уставом предприятия, или ограничивает эту возможность;

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

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

6) имущество унитарного предприятия передается лицу, ранее заключавшему договоры аренды муниципальной собственности и допускаявшему нарушение условий этих договоров.

6.4. Унитарные предприятия вправе заключать соглашения об изменении договоров аренды закрепленной за ними муниципальной собственности только с согласия Администрации.

В указанных случаях получение согласия Администрации осуществляется в порядке, установленном настоящим разделом.

## 7. Условия аренды муниципальной собственности

7.1. Договором аренды муниципальной собственности определяются следующие условия:

#### 7.1.1. Объект аренды.

В договоре указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору, в том числе его недостатки. В отношении объекта недвижимости указывается его местонахождение (почтовый адрес, этаж, номер помещения). В отношении предприятия в целом как имущественного комплекса указывается его рыночная стоимость по данным независимой оценки.

#### 7.1.2. Срок договора аренды.

В случае передачи в аренду предприятия в целом как имущественного комплекса срок договора аренды не может превышать 5 лет.

#### 7.1.3. Права третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

В случае аренды муниципальной собственности, находящейся в оперативном управлении, по предложению соответствующего учреждения (балансодержателя) или Администрации договором аренды может быть установлено право учреждения по использованию имущества, сданного в аренду (право ограниченного пользования).

7.2. Сдача муниципального имущества в аренду производится на основании краткосрочных или долгосрочных договоров (Приложение № 1 к Положению – форма Договора аренды).

7.3. Арендатор обязан самостоятельно проводить согласования с органами Госпожарнадзора, экологии и другими надзорными органами по вопросу использования помещения в зависимости от вида деятельности.

### 8. Арендная плата и расходы по содержанию арендованного муниципального имущества

8.1. Арендная плата рассчитывается Администрацией в соответствии с Порядком определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности Ольгинского сельского поселения Абинского района, утверждаемым решением Совета Ольгинского сельского поселения Абинского района.

Расчет арендной платы оформляется в виде приложения к договору аренды, подписывается сторонами договора.

Средства, полученные от сдачи муниципального имущества в аренду, учитываются в доходной части бюджета Ольгинского сельского поселения Абинского района.

8.2. Для осуществления контроля за полнотой и своевременностью перечисления сумм арендной платы в бюджет района арендатор передает в Администрацию Ольгинского сельского поселения Абинского района не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым, копию платежного поручения, подтверждающего перечисление арендной платы в бюджет сельского поселения.

8.3. Расходы по содержанию арендованного муниципального имущества включают в себя:



- плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги;
- возмещение затрат предприятия (учреждения) на амортизационные отчисления, налоги на землю и имущество в части передаваемого в аренду имущества.

Указанные расходы не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, и возмещаются арендатором предприятию (учреждению) по отдельному двустороннему договору, если иное не предусмотрено договором аренды.

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

8.5. Арендованное муниципальное имущество страхуется арендатором.

## **9. Порядок предоставления муниципального имущества в субаренду**

9.1. Муниципальное имущество может быть с письменного согласия арендодателя передано арендатором в субаренду. Муниципальное имущество в субаренду предоставляется на срок, не превышающий срока аренды.

9.2 Договор субаренды подлежит обязательному учету в Администрации сельского поселения.

9.3 Размер помещения, передаваемого в субаренду, не должен превышать 30 процентов от общей арендуемой площади.

## **10. Переустройство, перепланировка и иные изменения объектов аренды**

10.1. Арендатор имеет право производить переустройство, перепланировку, любые иные изменения, затрагивающие конструкцию арендуемого имущества, только после получения письменного согласия с арендодателем, архитектором и иными органами, 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.

10.2. Арендатор обязан до начала проведения работ, связанных с переустройством, перепланировкой либо иными изменениями, затрагивающими конструкцию арендованного имущества, а также в случае проведения капитального ремонта или реконструкции, получив разрешение на капитальный ремонт, реконструкцию, перепланировку в соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса, представить в Администрацию 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 Администрации, 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.

10.3. 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 Ольгинского сельского поселения Абинского района;

- акта выполненных работ по форме 2 и копии платежных документов, подтверждающих оплату выполненных ремонтных работ.

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

## **11. Осуществление контроля в связи с арендой муниципальной собственности**

11.1. Контроль исполнения арендатором условий договора аренды осуществляется Администрацией сельского поселения в порядке, определенном договором аренды.

11.2. 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.

Глава

Ольгинского сельского поселения

Абинского района

В.Д.Харченко