

Об утверждении Положения  
об аренде объектов муниципального имущества  
городского округа Судак

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Положением «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом городского округа Судак» утвержденным решением Судакского городского совета от 25.12.2014 года № 128, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 58 Устава муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, Судакский городской совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение об аренде объектов муниципального имущества городского округа Судак (прилагается).
2. Считать утратившими силу решение Судакского городского совета «Об утверждении Положения об аренде имущества коммунальной собственности Территориальной громады города Судак» от 16.06.2011 года № 411/8-11 и решение Судакского городского совета «Об утверждении Порядка проведения конкурса на право аренды коммунального имущества» от 15.09.2011 года № 504/12-11.
3. Обнародовать настоящее решение на сайте <http://sudak.rk.gov.ru>.
4. Настоящее решение вступает в силу с момента его обнародования на сайте.
5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по вопросам бюджета, финансов, налоговой политики и муниципальной собственности.

Председатель Судакского городского совета

С.А.Новиков

Приложение  
к решению \_\_\_\_\_ сессии \_\_\_\_\_ созыва  
Судакского городского совета  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Положение  
об аренде объектов муниципального имущества  
городского округа Судак**

Глава I. Общие положения

Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Положением

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, Положением «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом городского округа Судак» утвержденным решением Судакского городского совета от 25.12.2014 года № 128.
2. Настоящее Положение определяет основные условия предоставления в аренду муниципального имущества городского округа Судак и действия органов местного самоуправления при передаче в аренду указанного имущества.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Положении

В тексте настоящего Положения применяемые термины и определения имеют понятия, определенные законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

Статья 3. Виды муниципального имущества, передаваемого в аренду

1. К муниципальному имуществу, передача в аренду которого регулируется настоящим Положением, относятся:
  - нежилые здания и помещения;
  - сооружения;
  - транспортные средства;
  - оборудование;
  - предприятия и другие имущественные комплексы;
  - объекты инженерной инфраструктуры;
  - иные объекты, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.
2. Действие настоящего Положения не распространяется на обособленные земельные участки, муниципальные жилые помещения.
3. В аренду передается имущество, отвечающее установленным законодательством требованиям. В договоре аренды указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Статья 4. Арендодатель

1. Арендодатель - собственник имущества или лицо, уполномоченное собственником сдавать имущество в аренду в соответствии с требованиями настоящего Положения.
2. По договору аренды муниципального имущества от имени муниципального образования городской округ Судак Арендодателем выступает администрация города Судака.
3. Арендодателем могут выступать муниципальные унитарные предприятия в отношении муниципального имущества, которое закреплено за ними на праве хозяйственного

ведения, а также муниципальные учреждения в отношении муниципального имущества, которое закреплено за ними на праве оперативного управления. Передача в аренду данного имущества осуществляется только по согласованию с Администрацией города Судака.

4. Арендодателем может являться арендатор по отношению к арендованному имуществу, сдаваемому в субаренду.

#### Статья 5. Арендатор

1. Арендатор - лицо, осуществляющее временное возмездное пользование или владение и пользование переданным в аренду имуществом на основании заключенного с арендодателем договора аренды.

2. Особенности передачи имущества в аренду, субаренду, в качестве арендаторов которого выступают иностранные физические или юридические лица, или юридические лица, в уставном капитале которых имеется иностранный капитал, определяются действующим законодательством Российской Федерации.

#### Статья 6. Срок аренды

1. Договор аренды может быть заключен на любой срок, определенный сторонами. Предельный срок аренды ограничивается 49 годами, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

2. Для отдельных видов муниципального имущества в соответствии с отраслевой спецификой, а также в зависимости от нормативного срока эксплуатации (жизненного цикла), нормативными правовыми актами органов местного самоуправления могут устанавливаться иные критерии определения срока аренды.

3. Предоставление муниципального имущества в аренду на несколько часов, дней распространяется на случаи заключения договоров, предусматривающих почасовое (нерегулярное) пользование на срок не более чем 30 календарных дней, для проведения семинаров, концертов, совещаний и иные случаи нерегулярного пользования.

4. Совершение дополнительных сделок, связанных с распоряжением имуществом, переданным в аренду, определяется арендодателем в рамках, установленных договором аренды.

5. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение иных сделок с имуществом и правами аренды, заключенных в соответствии с первичным договором, если иное не предусмотрено договором аренды.

6. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

7. Арендодатель вправе расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке при наличии задолженности арендатора по арендной плате, по уплате штрафных санкций или компенсаций, а также задолженности по оплате коммунальных или эксплуатационных услуг или при наличии иных нарушений арендатором условий договора аренды.

#### Статья 7. Договор аренды

1. Договор аренды заключается в письменной форме. В договор аренды включаются:

- полное наименование сторон договора с обязательным указанием адресов, удостоверения личности (для физических лиц), организационно-правовой формы (для юридических лиц);
- состав передаваемого в аренду имущества;
- условия передачи имущества в аренду и возврата имущества по истечении договора от арендатора к арендодателю;
- срок действия договора аренды;
- срок, размер и порядок внесения арендной платы;

- распределение обязанностей сторон (по полному восстановлению, сохранности, ремонту арендованного имущества и т.п.);
- наличие обременений имущества;
- размер и порядок возмещения убытков, связанных с невыполнением обязательств по договору аренды;
- размер и порядок назначения и уплаты штрафных санкций.

Типовая форма договора аренды утверждается постановлением администрации города Судака.

В договор аренды (и в соответствующие договоры, заключаемые на его основе) в зависимости от отраслевой особенности имущества, передаваемого в аренду, могут быть включены и другие разделы.

2. Неотъемлемой частью договора является двусторонний акт приема-передачи с перечнем имущества, передаваемого в аренду, если иное не предусмотрено договором.
3. Дата подписания акта приема-передачи имущества является датой передачи имущества арендатору.
4. Арендатор в течение 30 дней после принятия помещений либо зданий обязан заключить договоры на поставку коммунальных услуг со специализированными организациями, если иное не предусмотрено договором аренды.

Отсутствие договорных отношений в части поставки коммунальных услуг не освобождает арендатора от оплаты за пользование соответствующими коммунальными услугами и может являться основанием для расторжения договора аренды.

5. По истечении срока договора аренды подписывается акт передачи арендатором объекта аренды арендодателю с указанием фактического соответствия имущества и его состояния условиям договора. Подписание акта при отсутствии претензий сторон друг к другу является основанием для взаимного прекращения обязательств. Отказ или уклонение стороны от подписания акта в течение 15 дней без указания причин неподписания является основанием для урегулирования вопросов в судебном порядке.
6. Изменения и дополнения к договорам аренды подписываются сторонами или их правопреемниками в случае замены сторон в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
7. Размер арендной платы, установленный на основании Методики расчета арендной платы, подлежит изменению в одностороннем порядке на основании принятых нормативно-правовых актов по изменению механизма расчета арендной платы, методик, коэффициентов, применяемых в расчете, при условии опубликования таких актов в средствах массовой информации.

#### Статья 8. Улучшения арендованного имущества

1. Произведенные арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.
2. Неотделимые улучшения арендованного имущества осуществляются арендатором с согласия арендодателя. Согласие арендодателя на производство арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества и их возмещение должно быть выражено в письменной форме и закреплено в договоре аренды или дополнительном соглашении к нему.
3. Самовольно внесенные арендатором неотделимые улучшения арендуемого имущества принадлежат арендодателю и не дают арендатору права требовать возмещения расходов, произведенных им.
4. По соглашению сторон возможно возмещение затрат арендатора на улучшения арендованного имущества, включающие:
  - планово-предупредительный ремонт;
  - реконструктивные работы, перепланировку (переоборудование) помещений;

- капитальный ремонт и реконструкцию арендованных или смежных помещений или отдельных элементов зданий;
- реставрацию;
- ремонт инженерных коммуникаций;
- капитальный ремонт оборудования;
- модернизацию и техническое переоснащение оборудования конкретного объекта;
- благоустройство территории.

5. По соглашению сторон затраты арендатора на производство улучшений могут быть учтены:

- в отсрочке внесения арендной платы;
- в снижении размера арендной платы;
- в возмещении стоимости улучшений после завершения договора аренды.

#### Статья 9. Форс-мажорные обстоятельства

1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как: стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, иные события, не подлежащие разумному контролю сторон, освобождает стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по договору.

2. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, не исполнившей свои обязательства.

#### Статья 10. Льготы в сфере действия настоящего Положения

1. В сфере действия настоящего Положения под льготой понимается полное или частичное освобождение на определенный срок юридических и физических лиц от соблюдения установленных правил, исполнения обязанностей или облегчение условий их выполнения при наличии определенной совокупности условий и критериев, предусмотренных настоящим Положением.

2. Применяются и используются следующие виды льгот и порядок их назначения:

- льготы, определяемые законодательными актами Российской Федерации в отношении отдельных категорий арендаторов муниципального имущества. Порядок назначения и реализации данных льгот определяется федеральным законодательством;

- льготы, определяемые нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Судака. В данном случае льготы делятся на определяемые для отдельных категорий арендаторов муниципального имущества и связанные с определенными видами имущества, передаваемого в аренду. Порядок назначения и реализации данных льгот определяется решением Судакского городского совета.

3. Льготы реализуются посредством:

- предоставления отсрочек по внесению арендной платы;
- расчета арендной платы с применением понижающих коэффициентов;
- реструктуризации задолженности по арендной плате и штрафным санкциям.

4. Решение Судакского городского совета об установлении или отмене указанных в настоящей статье льгот по аренде муниципального имущества принимается одновременно с утверждением бюджета (внесения изменений в бюджет) городского округа на очередной финансовый год и плановый период.

#### Статья 11. Пользование арендованным имуществом

1. Пределы прав арендатора по отношению к имуществу, переданному в аренду, устанавливаются условиями договора аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. В целях повышения эффективности использования муниципального имущества, переданного в аренду, Администрация города Судака вправе разрешить арендатору сдать арендуемое имущество либо его часть в субаренду.
3. Цели, в соответствии с которыми субарендатор будет использовать имущество, должны быть согласованы Администрацией города Судака.
4. Использование имущества, переданного в субаренду, не должно наносить ущерба арендодателю или противоречить условиям разрешенного использования. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.
5. В случае сдачи имущества в субаренду или заключения иной сделки с правами аренды ответственным за использование имущества во всех случаях перед арендодателем является арендатор.
6. Заключение договора субаренды арендатором муниципального имущества без согласия Администрации города Судака является основанием для расторжения договора аренды.

## Глава II. Арендная плата

### Статья 12. Принципы формирования и установления арендной платы

1. Размер арендной платы устанавливается в соответствии с Методикой расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества городского округа Судак (приложение 1 к настоящему Положению).
2. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически (один раз в год, ежемесячно) или единовременно.
3. Плата за аренду муниципального имущества поступает в бюджет городского округа Судак (за исключением случаев, предусмотренных главой IV) и распределяется в соответствии с требованиями бюджетного законодательства, настоящего Положения и иных нормативных правовых актов органов местного самоуправления.
4. Арендатор по договору аренды дополнительно несет расходы по содержанию объекта аренды, оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, восстановлению объекта аренды и другим работам, связанным с его содержанием.

### Статья 13. Изменение арендной платы

1. Изменения порядка определения арендной платы, методик и коэффициентов, могут осуществляться в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
2. Арендная плата по договору аренды подлежит изменению с учетом прогнозируемого уровня инфляции, утверждаемого Министерством экономического развития Российской Федерации.

### Статья 14. Порядок учета расходов арендатора на проведение улучшений

1. В целях принятия решения по снижению арендной платы в связи с проведением арендатором улучшений, постановлением администрации города Судака создается комиссия из представителей структурных подразделений и муниципального учреждения или предприятия, в оперативном управлении или хозяйственном ведении которого находится имущество.
2. Указанная комиссия рассматривает обращение арендатора о необходимости проведения улучшений с прилагающейся проектно-сметной документацией, дефектной ведомостью на выполнение ремонтных работ.

На основании представленных документов комиссия выносит заключение о необходимости проведения улучшений, определяет перечень планируемых работ и срок, в течение которого работы должны быть выполнены. Один экземпляр заключения направляется в адрес арендатора.

3. Возмещению путем зачета в счет арендной платы подлежат следующие затраты:

- на устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или их замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых помещений;
- на укрепление фундаментов несущих стен, каркасов и других несущих элементов помещений, восстановление и замену инженерных коммуникаций: водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения;
- на замену или ремонт кровель (для отдельно стоящих объектов или пристроенных помещений, находящихся в аренде у одного арендатора);
- на устройство отдельных входов в случае необходимости или наличия предписания должностных лиц пожарной охраны;
- на капитальный ремонт или замену столярных изделий (дверей, окон) и полов, если их выполнение не связано со спецификой деятельности арендатора;
- затраты на составление сметной документации.

4. Возмещению не подлежат следующие затраты:

- на выполнение текущего ремонта, предусмотренного ведомственными строительными нормами ВСН 58-88(р), утвержденными Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 N 312;
- на ремонт фасадов, если его выполнение предусмотрено муниципальной или ведомственной целевой программой;
- на применение высококачественных материалов, облицовку поверхностей гранитом, мрамором и другими природными материалами, устройство подвесных потолков;
- на устройство бронированных дверей и декоративных решеток;
- на согласование технических условий;
- на отделочные работы, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, работы по обеспечению дополнительным теплоснабжением, энергоснабжением, водоснабжением, технологическое оборудование).

5. После завершения ремонтных работ арендатор представляет в комиссию следующие документы:

- заявления о зачете выполненных улучшений;
- смету на проведение работ с указанием расчета стоимости необходимых работ, согласованную с комиссией;
- копию договора с подрядчиком на проведение капитального ремонта или реконструкции;
- копии платежных документов, подтверждающих расходы арендатора на проведение улучшений;
- акт выполненных работ.

6. Комиссия на основании представленных документов и проверки фактически выполненного объема работ принимает решение об утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт или реконструкцию, которые компенсируются арендатору путем освобождения от арендной платы за арендованный нежилой объект.

7. На основании решения комиссии администрацией города Судака оформляется дополнительное соглашение к договору аренды об освобождении от арендной платы.

Период освобождения от арендной платы определяется по следующей формуле:

$$T = S_k / S,$$

Где:

T - период освобождения от арендной платы, в течение которого производится зачет расходов в счет арендной платы;

S<sub>k</sub> - утвержденная сумма расходов на капитальный ремонт или реконструкцию без НДС;

S - сумма арендной платы в месяц без НДС на момент проведения затрат на капитальный ремонт или реконструкцию.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты Арендатора на проведение строительно-ремонтных работ возмещаются Арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

8. Если размер произведенного зачета стоимости затрат Арендатора в счет арендной платы на день окончания работ, превышает стоимость фактических затрат Арендатора на их проведение, принятых к зачету, Арендатор обязан в месячный срок погасить задолженность по арендной плате.

9. Утвержденный Комиссией размер затрат арендатора на проведение улучшений, которые компенсируются арендатору путем освобождения от арендной платы за арендованный нежилой объект не должен превышать сумму арендной платы за этот объект за один год.

10. В случае расторжения, окончания действия договора аренды, превышения суммы затрат над готовым размером арендной платы, оставшиеся не зачтенными суммы выполненного капитального ремонта или реконструкции Арендатору не компенсируются.

11. В случае проведения Арендатором капитального ремонта без принятия соответствующего решения Арендодателем, а также нарушения Арендатором порядка, сроков проведения ремонтных работ, компенсация затрат Арендатора на капитальный ремонт или реконструкция путем освобождения от арендной платы не производится. При этом начисление арендной платы возобновляется в полном объеме со дня, когда оно было приостановлено, с уплатой Арендатором установленной договором аренды пени за просрочку внесения арендной платы.

#### Статья 15. Порядок внесения арендной платы

1. Арендатор вносит арендную плату в объеме, сроки и по реквизитам, указанным в договоре.

2. При нарушении арендатором сроков внесения арендной платы начисляются штрафные санкции в размере, установленном законодательством Российской Федерации или договором аренды.

3. При существенном нарушении арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды.

#### Статья 15. Контроль за распределением и использование

Контроль за поступлением средств от арендаторов осуществляется администрацией города Судака.

### Глава III. Порядок и способы передачи имущества в аренду

#### Статья 16. Передача имущества в аренду

1. Заключение договоров аренды может быть осуществлено:

- по результатам проведения торгов в виде конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров;
- без проведения торгов, в случаях предусмотренных статьей 17.1. Федерального закона «О защите конкуренции»;
- без проведения торгов, в случаях предоставления указанного имущества в виде муниципальной помощи.

2. Порядок проведения торгов для заключения договоров аренды определяется законодательством Российской Федерации.

3. Если торги признаны несостоявшимися по причине участия в торгах одного участника, муниципальное имущество может быть предоставлено в аренду единственному участнику торгов. Договор аренды в этом случае заключается на срок не более 2-х лет и арендная плата устанавливается равной начальной цене несостоявшихся торгов.



4. Предоставление муниципального имущества в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства может осуществляться на основании Перечня недвижимого муниципального имущества для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, утвержденного решением Судакского городского совета, в установленном муниципальными правовыми актами и настоящим Положением порядке.

5. Администрация города Судака обеспечивает проведение публикации в официальном печатном издании и размещение на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет информации о муниципальном имуществе, предоставляемом в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с Перечнем недвижимого муниципального имущества для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства. Муниципальное имущество, включенное в указанный Перечень, может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

6. Субъекты малого и среднего предпринимательства к заявке на аренду прилагают документы, подтверждающие отнесение к категории субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со ст.4 Федерального закона от 24.07.2007г. №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

#### Статья 17. Принятие решения о передаче имущества в аренду

1. Заявка на аренду подается в администрацию города Судака (за исключением случаев, предусмотренных Главой IV настоящего положения) в произвольной форме. В заявке должно быть указано следующее:

- объект аренды;
- предложение заявителя по использованию объекта, предназначенного для аренды;
- предполагаемый срок аренды.

К заявке прилагаются следующие документы:

- копии учредительных документов, выписка из ЕГРЮЛ - для юридического лица;
- выписка из ЕГРИП, данные паспорта заявителя - для индивидуального предпринимателя;
- данные паспорта заявителя - для физического лица.

2. Администрация города Судака рассматривает в течение 20 дней возможность передачи муниципального имущества в аренду и осуществляет следующие действия:

- определяет и выявляет все обязательства и обременения, связанные с объектом, включая требования кредиторов к предприятию как к имущественному комплексу, если оно является объектом, предназначенным для аренды;
- организует инвентаризацию объекта, если таковая предусмотрена в соответствии с отраслевыми особенностями объекта;
- устанавливает требования к процедуре передачи объекта в аренду;
- устанавливает способ определения арендной платы;
- определяет обременения на объект аренды;
- определяет условия передачи объекта, требования к его состоянию и условия возврата объекта.

3. Требования администрации города Судака в пределах ее компетенции обязательны для всех физических и юридических лиц, подавших заявку на аренду муниципального имущества.

4. По результатам рассмотрения заявки администрация города Судака либо готовит заключение о возможности предоставления муниципального имущества в аренду и соответствующий проект постановления Администрации города Судака, либо письменно

уведомляет заявителя о невозможности предоставления имущества в аренду, с указанием причин.

5. Основанием для отказа в аренде соответствующего объекта служит:

- наличие прямых запретов на передачу данного объекта или объектов данного вида в аренду;

- обременение объекта аренды какими-либо обязательствами;

- необходимость использования объекта для государственных или муниципальных нужд.

6. Решение о проведении торгов на право заключения договора аренды, либо о заключении договора аренды муниципального имущества без проведения торгов, в случаях предусмотренных действующим законодательством и настоящим Положением, принимается постановлением Администрации города Судака.

Финансирование расходов на проведение торгов и обеспечение деятельности по передаче в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности города Судака, осуществляется за счет средств бюджета городского округа Судак.

#### Глава IV. Особенности предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении и оперативном управлении

##### Статья 18. Особенности заключения договоров аренды имущества, переданного на праве хозяйственного ведения муниципальным предприятиям.

1. Заявка на аренду имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений подается в эти муниципальные предприятия и учреждения.

2. Заключение договоров аренды на муниципальное недвижимое имущество, находящееся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий, может быть осуществлено муниципальными предприятиями только с согласия администрации города Судака по результатам проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Для получения согласия в администрации города Судака муниципальными предприятиями предоставляются следующие документы:

- письмо с указанием недвижимого имущества, передаваемого в аренду, и его характеристик, а также целей, в соответствии с которыми данное имущество будет использоваться арендатором;

- проект договора аренды;

- пояснительная записка, содержащая обоснование необходимости передачи имущества в аренду;

- копию отчета об оценке рыночной стоимости права аренды имущества, предлагаемого для передачи в аренду

4. Администрацией города Судака в течение 10 дней после поступления документов рассматривается предложение о передаче имущества в аренду и принимается решение о даче согласия либо мотивированный отказ.

5. Решение Администрации города Судака является основанием для проведения муниципальным предприятием торгов на право заключения договора аренды.

7. Плата за аренду имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в полном объеме поступает муниципальному предприятию, заключившему договор аренды.

##### Статья 19. Особенности заключения договоров аренды имущества, переданного в оперативное управление муниципальным учреждениям

1. Муниципальные учреждения, обладающие в соответствии с действующим законодательством правом сдачи в аренду имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления, и желающие передать соответствующее имущество в аренду представляют в администрацию города Судака следующие документы:

- письмо с указанием имущества, предлагаемого для передачи в аренду и его характеристик, целей, в соответствии с которыми имущество будет использоваться арендатором, а также предполагаемый срок аренды;
  - пояснительная записка, содержащая обоснование необходимости передачи имущества в аренду;
  - проект договора аренды;
  - копию отчета об оценке рыночной стоимости права аренды имущества, предлагаемого для передачи в аренду
2. Администрацией города Судака в течение 10 дней после поступления документов рассматривается предложение о передаче муниципального имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления, в аренду и принимается решение о даче согласия либо направляется мотивированный отказ.
3. Решение администрации города Судака является основанием для проведения муниципальным учреждением торгов на право заключения договора аренды. Договор аренды заключается по результатам проведения торгов между учреждением и арендатором.
5. Арендная плата за пользование имуществом, находящимся в оперативном управлении, поступает в полном объеме в местный бюджет городского округа Судак.

#### Глава V. Заключительные и переходные положения

##### Статья 20. Контроль в сфере действия настоящего Положения

1. В сфере действия настоящего Положения Арендодателем по договору аренды муниципального имущества осуществляется контроль за:
- выполнением арендатором условий договора;
  - использованием или владением и использованием объектами аренды в соответствии с назначением имущества, положениями правоустанавливающих документов и иных действующих нормативно-распорядительных документов и требований по эксплуатации;
  - своевременным перечислением арендной платы;
  - учетом и регистрацией объектов аренды и вещных прав на них;
  - надлежащим заключением и регистрацией договоров (прав) аренды.
2. Администрация города Судака осуществляет контроль за использованием муниципального имущества в соответствии с условиями договора аренды.
3. Контроль администрация города Судака осуществляет в форме проверок, проводимых уполномоченными представителями на основании распоряжения администрации города Судака. Проверки проводятся в присутствии представителя арендатора. По результатам проверки составляется акт, который подписывается представителями арендатора, а также лицом (лицами), осуществившими проверку. Акт проверки составляется в двух экземплярах. Один экземпляр акта проверки вручается под роспись арендатору.
4. В случае если по результатам проверки будут выявлены существенные нарушения условий договора аренды муниципального имущества, Администрация города Судака вправе требовать расторжения договора в одностороннем порядке в соответствии с требованиями гражданского законодательства и (или) наложения на арендатора санкций, предусмотренных договором аренды.

##### Статья 21. Рассмотрение споров при исполнении договора аренды

Споры, возникающие при исполнении договоров аренды, рассматриваются арбитражным судом или судом общей юрисдикции в соответствии с их компетенцией и процессуальным законодательством.

##### Статья 22. Переходные положения

1. Действующие договоры аренды муниципального имущества городского округа Судак, в том числе заключенные органами местного самоуправления, действовавшими на момент

проведения выборов 14 сентября 2014 года на территории, которая отнесена к муниципальному образованию городской округ Судак в соответствии с Законом Республики Крым «Об установлении границ муниципальных образований и статусе муниципальных образований в Республике Крым» подлежат приведению в соответствие с настоящим Положением до 1 апреля 2015 года.

2. Размеры арендной платы в приведенных в соответствие с настоящим Положением договорах аренды устанавливаются в соответствии с решением с решения 57 сессии 6-го созыва Судакского городского совета «О порядке исчисления арендной платы за аренду муниципального имущества г. Судак» от 19.06.2014 г. № 2038/57-14.

3. Организациям и индивидуальным предпринимателям, оказывающим услуги в сфере организации отдыха, в том числе услуги по предоставлению мест для временного проживания, до 01.06.2015 года устанавливается коэффициент к арендной плате в размере 0,50.

**Методика  
расчета арендной платы при передаче в аренду  
муниципального имущества городского округа Судак**

**Раздел I**

**Общие положения**

1. Настоящая Методика разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Судак (далее – муниципальная собственность), и устанавливает порядок ее расчета и распределения.
2. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором.
3. 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 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 67 «О Порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».
4. В арендную плату за пользование арендованным имуществом не включаются расходы на содержание арендованного имущества, в том числе плата за услуги, которые в соответствии с заключенными соглашениями обязуется предоставлять арендатору балансодержатель, а также арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога).
5. Арендная плата по настоящей Методике рассчитывается в следующем порядке:
  - 1) определяется размер годовой арендной платы;
  - 2) на основании размера годовой арендной платы и индексов потребительских цен, определяется размер арендной платы за первый месяц аренды, который фиксируется в договоре аренды.

**Раздел II**

**Расчет арендной платы**

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

Кс.д.а - коэффициент сферы деятельности арендатора.

Величина рыночной стоимости арендной платы (Ср.с.а.) – рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в

муниципальной собственности городского округа Судак (далее - рыночная стоимость аренды), определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256.

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

- бюджетных учреждений и организаций, полностью финансируемых из федерального бюджета, государственного и муниципальных бюджетов иных муниципальных образований Российской Федерации, государственных органов исполнительной власти, финансируемых из федерального бюджета, государственных и муниципальных бюджетов иных субъектов Российской Федерации устанавливается коэффициент в размере 0,10;

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

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

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

2. 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 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Результаты оценки являются действующими в течение 6 месяцев в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Размер месячной арендной платы за первый месяц аренды рассчитывается по формуле:

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

где:

Апл. мес. баз. - размер месячной арендной платы за базовый месяц аренды (руб.);

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

5. 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 за соответствующий месяц (руб.);

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

6. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле:

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

где:

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

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

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

7. В отдельных случаях размер посуточной/почасовой арендной платы может быть определен оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.)

8. Размер арендной платы ежегодно корректируется с учетом коэффициента индексации Ки (прогнозируемого уровня инфляции), утверждаемого Министерством экономического развития Российской Федерации, и рассчитывается по формуле:

$$A \text{ пл. тек. г.} = \text{Апл. пред. г.} \times \text{Ки тек. г.}$$

где:

Апл. тек. год. - размер арендной платы за текущий год;

Апл. пред. мес. - размер арендной платы за предыдущий год;

Ки. тек. г. - коэффициента индексации (прогнозируемого уровня инфляции) на текущий год.

9. За аренду газопроводов, находящихся в муниципальной собственности и переданных специализированным предприятиям для их эксплуатации, устанавливается арендная плата в размере 1 руб. в год за 1 км газопровода.

Данный пункт действует до момента принятия соответствующего управленческого решения в отношении данного имущества.

### Раздел III

#### Сроки внесения арендной платы

1. Сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды, как правило, до 15 числа отчетного месяца.

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

### Раздел IV

#### Порядок внесения изменений в договоры аренды муниципального имущества городского округа Судак, при изменении размера арендной платы согласно методике

1. Договоры аренды муниципального имущества городского округа Судак подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы в случае внесения соответствующих изменений в настоящую Методику.

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

3. Единым базовым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц принятия соответствующего нормативно-правового акта органа местного самоуправления.