

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ Баландинский сельсовет

ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ первого созыва

РЕШЕНИЕ

*21.0*2*.* 2007 года

№47

О утверждении Положения»О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образова­нии Баландинский сельсовет

 На основании ст.295,298 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.5 Устава муниципального образования Баландинский сельсовет Совет депутатов муниципального образования Баландинский сельсовет решил:

1.Утвердить положение»О порядке предоставления в аренду имущества находящегося в муниципальной собственности муниципального бразования Баландинский сельсовет согласно приложению

2.Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджетной политике.

Председатель Совета депутатов Н.А.Мухетов

Разослао:администрации района ,прокурору,в дело.

Приложение крешению

Совета депутатов

Баландинский сельсовет

От22.02.2007 № 47

 Глава 1.Общие положения

Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации,Положением «О порядке использования правомочий собственника в отношении имущества,являющегося муниципальной собственностью МО Баландинский сельсовет и регулирует взаимоотношения между администрацией МО Баландинский сельсовет (в дальнейшем Арендодатель) и рендаторами,а также регламентирует внесение арендной платы за пользование объектами,находящимися в муниципальной собственности расположенных на территории МО Баландинский сельсовет на основе заключения договора.

Субъектами (в дальнейшем «Арендаторами),вносящими плату за аренду имущества находящегося в муниципальной собственности,являются предприятия,учреждения,огаизации всех организационно-правовых форм,частные предриниматели,которые используют арендованное имущество для производственных целей.

По договоу аренды (имущественного найма)арендодатель (наймодатель)обязуется предоставить арендатору (нанимателю)имущество за плату во временное владние и ользоваие или во временное пользование.Плоды,продукции и доходы,полученные арендат ором в результате использования арендного имущества в соответствии с договором,являются его собственностью.

 1.Объекты аренды

В аренду могут быть имущественные комплесные здания,сооружения,оборудование,трансортные средства и другие вещи,которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования(не потребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества,сдача которого в аренду не допускается Ии ограничивается.В договоре аренды должны быть указаны данные,позволяющие определённо установить имущество,полдежащее передаче арендатору в ачестве объекта аренды.При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте подлежащем передаче в аренду,считается не согласованным сторонами,а соответствующий оовор не считается заключённым.

2.Форма и государтсвенная регистрация договора аренды.

-Договор аренды независимо от срока ,должен быть заключён в письменном вид.

-договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации,если иное не установлено законом.

-договор аренды имущества,предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество арендатору,заключается в форме,предусмотренной для договора упли-продажи такого имущества.

- В договоре аренды предусматриваются наименования и юридические адреся сторон,характеристика объектов аренды,обязанности сторон,порядо изменения,расторжения,прекращения и продления доовора.

Глава 2.Аренда транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эсплуатации

1.Договор аренды транспортно средствабез экипажа

По договору аренды транспортного средства без экипажа арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владениеи пользование без оазания услуг по управлению им и его техничесой эксплуатации.

Правила о возобновлении договора аренды на неопределённый срок и о преиущественном праве арендатора на заключение договора аренды а нвый срок к договору аренды транспортного средства без экипажа не применяются.

2.Форма договора аренды трансортного средства без экипажа

Догово аренды транспортного средства без экипажа должен быть заключён в письменном виде независимо от его срока.К такму договору не применяются

Правилала о регистрации договоров аренды.Примерая форма договора разрабатывается и утверждается администрацией муниципального образования Баландинский сельсовет

3.Обязанности арендатора по содержанию транспортного средства

Арендатор в течение всего срока договора аренды транспортного средства без экипажа обязан поддерживать надлежащее состояние арендованного транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта.

Арендатор своими силами осуществляет управление арендованным транспортным средством и его эксплуатацию, как коммерческую, так и техническую.

Если иное не предусмотрено договором аренды транспортного средства без экипажа, арендатор несет расходы на содержание арендованного транспортного средства, его страхование, включая страхование своей ответственности, а также расходы, возникающие в связи с его эксплуатацией.

Арендатор несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием.

4. Договоры с третьими лицами об использовании транспортного

средства.

Если договором аренды транспортного средства без экипажа не предусмотрено иное, арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать арендованное транспортное средство в субаренду на условиях договора аренды транспортного средства с экипажем или без экипажа.

**Глава 3. Порядок сдачи в аренду нежилых помещений (зданий, сооружений, встроено - пристроенных в жилых домах) распложенных на территории муниципального образования Баландинский сельсовет находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Баландинский сельсовет.**

1. Общие положения.

1.1 .Настоящий порядок разработан в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Уставом муниципального образования Баландинский сельсовет и Положением «О порядке использования правомочий собственника в отношении имущества, являющегося муниципальной собственностью муниципального образования Васильевский сельсовет», утвержденного решением Совета депутатов муниципального образования Баландинский сельсовет и устанавливает порядок сдачи в аренду и поступление арендной платы от сдачи в аренду нежилых помещений (зданий, сооружений, встроено - пристроенных в жилых домах) распложенных на территории муниципального образования Баландинский сельсовет и находящимися в муниципальной собственности МО Баландинский сельсовет.

1.2. Договоры аренды, заключенные до введения в действие настоящего Порядка сохраняют свою силу на срок аренды, за исключением условий

о порядке перечисления и размера арендной платы.
Изменение условий договора в этой

части оформляются дополнительным соглашением. По истечении срока действия, договоры подлежат обязательному переоформлению.

.3. Договоры аренды регистрируются в администрации МО Баландинский сельсовет (далее по тексту - Администрация).

.4. Объекты, находящиеся на территории МО Баландинский сельсовет могут быть сданы в аренду любым юридическим лицам и гражданам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без права образования юридического лица, в том числе иностранным (зарегистрированным в РФ в установленном законодательством порядке), в соответствии с настоящим Порядком.

.5. Сдача объектов в субаренду допускается с согласия арендодателя.

2.Порядок сдачи объектов в аренду.

1. Объекты, находящиеся в хозяйственном ведении муниципальных
предприятии, и временно не используемые по прямому назначению, сдаются
в аренду этими предприятиями по согласованию с Администрацией.
2. При передаче муниципальным предприятием полномочий Администрации
по сдаче в аренду объектов, арендодателем от имени муниципального
предприятия выступает администрация.
3. Арендодателем объектов, находящихся в оперативном управлении
организаций, учреждений и временно не используемых по прямому
назначению, выступает Администрация без согласования договоров аренды с
организацией, учреждением, на балансе которого числится объект.
4. При установлении факта неэффективной эксплуатации объекта предприятием
или учреждением, Администрация вправе направить в его адрес предложения
о сдаче в аренду.
5. Сдача в аренду объектов, не включенных в уставный капитал акционерных
обществ в соответствии с планом приватизации, и находящихся в их
распоряжении на праве хозяйственного ведения, осуществляется в
соответствии с заключенным между администрацией и акционерным
обществом договором на хозяйственное ведение.
6. В течение 10 дней, с момента вступления в силу договора аренды,
арендодатель передает объект арендатору по передаточному акту, с
указанием технического состояния и назначения объекта на момент сдачи в
аренду.

2.7. Сдача в аренду муниципальными образовательными учреждениями
осуществляется без права выкупа этими учреждениями с согласия

учредителя и совета образовательного учреждения по ценам, которые не могут быть ниже цен, сложившихся в области, районе.

2.8. Сдача в аренду объектов исторического и культурного наследия Оренбургской
области, Асекеевского района, осуществляется в соответствии с
установленным разделом 4 настоящего порядка, с оформлением охранного
обязательства.

2.09. Администрация не позднее 10 числа, предоставляет в МИ МНС России
№7 но Оренбургской области реестр согласованных и
заключенных договоров аренды за истекший месяц.

2.10. Администрация вправе выставить на аукцион (конкурс) право аренды
незанятых (неиспользуемых) объектов, находящихся в хозяйственном
ведении предприятий, по согласованию с предприятием и без согласования -
по объектам, находящимся в оперативном управлении учреждений.

3. Договор аренды. Согласование договора аренды с

администрацией.

Согласование оформленных сторонами договоров аренды осуществляется в следующем порядке:

3.1. Любая из сторон по договору представляет в Администрацию вместе с сопроводительным письмом договор аренды в 3 экземплярах, учредительные документы сторон и справку предприятия, учреждения, на балансе которого числится объект, о его техническом обустройстве, акт согласования целевого назначения арендуемого здания (с ЦТО ТУ Роспотребнадзор по Оренбургской области, отделом архитектуры и градостроительства), а также иные документы предусмотренные законодательством.

3.2.Администрация в течение 15 дней согласовывает договор или отказывает.

3.3.Согласованный договор аренды направляется каждой из сторон, а третий экземпляр остается в администрации.

При отказе в согласовании договора Администрация направляет каждой из сторон мотивированный отказ.

4. Заключение договора аренды Администрацией.

1. Договор аренды, где арендодателем выступает Администрация, может
заключаться как но инициативе Администрации, так и предприятия,
учреждения, на балансе которого числится объект, или арендатора.
2. Договор аренды по инициативе Администрации заключается им без
согласования с предприятием, учреждением, на балансе которого числится объект,
в случаях, предусмотренных п.п. 2.2,2.3,2.7 настоящего Порядка,
3. Заключение договора аренды по инициативе предприятия, учреждения, на
балансе которого числится объект, или арендатора производится в
следующем порядке:
* балансодержатель или арендатор направляет в Администрацию письменное
сообщение с ходатайством о сдаче в аренду нежилого помещения. К
обращению балансодержатель - заявитель прилагает свои учредительные
документы и учредительные документы арендатора, а также справку о
техническом обустройстве объекта.
* арендатор - заявитель помимо указанных документов прилагает согласование
с балансодержателем.

После принятия решения о заключении договора аренды, Администрация оформляет договор аренды в 4 экземплярах. По одному экземпляру договора предоставляется балансодержателю и арендатору, третий остается в администрации, четвертый в Управление федеральной регистрационной службы по Оренбургской области Баландинский отдел и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.4. Об отказе в заключение договора Администрация письменно извещает
арендатора и предприятие, учреждение, на балансе которого числится объект, с
указанием мотива отказа.

4.5. При передаче муниципальным предприятием Администрации права
выступать арендодателем объекта, заключение договора аренды производится в
соответствии с п.п. 4.1 - 4.4. настоящего раздела. Передача предприятием права
заключения договора аренды оформляется в письменной форме.

5. Форма и государственная регистрация договора аренды здания или

сооружения.

{.Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

2.Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной регистрационной службы по Оренбургской области Асекеевский отдел и сделок с ним и считается заключенным с момента такой регистрации.

6. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или

сооружения.

6.1. По договору аренды здания или сооружения арендатору
одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью

передаются права на ту часть земельного участка, которая занята

этой недвижимостью и необходима для ее использования.

6.2. В случаях, когда арендодатель является собственником
земельного участка, на котором находится сдаваемое

в аренду здание или сооружение арендатору предоставляется право аренды,
или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на
соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

6.3. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке,
не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без
согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям
пользования таким участком, установленным законом или договором с
собственником земельного участка.

6.4. В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

7. Размер арендной платы

*"I. \.* Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

7. 2. Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

1. В случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в
договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его
размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера
переданного арендатору здания или сооружения.
2. Размер арендной платы исчисляется согласно методике расчета арендной
платы за пользование нежилыми помещениями (в зданиях, сооружениях,
встроенных - пристроенных в жилых домах) распложенными на территории
МО Васильевский сельсовет и находящимися в муниципальной
собственности МО Баландинский сельсовет, (методика расчета арендной

Платы прилагается). Приложение 1.

7.5. Годовая базовая ставка арендной платы за I кв. метр объекта
устанавливается в размере минимальной месячной оплаты труда. Размер арендной
платы дифференцируется, исходя из рыночной цены объекта, в зависимости от

- назначения использования объекта, групп пользователей, места расположения объекта.

7.6. Предоставить Администрации полномочия по утверждению
методики расчета арендной платы за пользование нежилыми помещениями,
зданиями, сооружениями, расположенными на

территории МО Баландинский сельсовет и находящиеся в муниципальной собственности МО Баландинский сельсовет, с учетом коньюктуры рынка недвижимости.

7.7. При исчислении арендной платы за пользование объектом арендодатель учитывает затраты на капитальный ремонт арендуемых помещений на основании представленной арендатором документации, разработанной и утвержденной в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.8. Для арендатора, оплатившего в течение календарного месяца с момента заключения договора аренды сумму годовой арендной платы, базовая ставка изменению не подлежит.

7.9.Арендатор ежемесячно, не позднее пятого числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц в размере 100 % от суммы арендной платы в местный бюджет.

7.10. При ежемесячной оплате арендатором арендной платы базовая
ставке! подлежит изменению с момента официального

утверждения изменения минимальной месячной оплаты труда.

В этом случае, арендатор, без дополнительного уведомления со стороны арендодателя, перечисляет арендную плату с учетом изменения базовой ставки, произведя самостоятельный перерасчет,

7.11. Платежные документы, заверенные учреждением банка о перечислении
в бюджет арендной платы, не позднее трех рабочих дней со дня совершения
платежа предоставляются арендатором в Администрацию.

8. Передача здания или сооружения.

8.1. Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение

арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от принятия имущества.

8.2. При прекращении договора аренды здания или сооружения

арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю

с соблюдением правил, предусмотренных выше, пунктом 1.

9. Ответственность сторон.

9,1.3а несвоевременное внесение арендной платы, непредставление платежных документов, арендатор несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством и условиями договора.

9.2. По истечении установленных сроков уплаты арендной платы не

внесенная в доход местного бюджета считается недоимкой и взыскивается

органами налоговой службы в установленном порядке с начислением пени.