

Положение
о расчете арендной платы за пользование муниципальным имуществом
Каргопольского муниципального округа Архангельской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Уставом Каргопольского муниципального округа Архангельской области, Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Каргопольского муниципального округа Архангельской области при передаче его в пользование и регулирует арендные отношения, предметом которых являются объекты, находящиеся в собственности Каргопольского муниципального округа Архангельской области (далее - муниципальное имущество).

1.2. Для целей настоящего Положения муниципальное имущество подразделяется на: нежилые здания, сооружения, помещения в них (включая встроенно-пристроенные), нежилые помещения в жилых домах (включая встроенно-пристроенные), оборудование, транспортные средства.

1.3. Положение применяется для определения размера платы за пользование муниципальным имуществом, сданным в аренду или переданным в хозяйственное или оперативное ведение организациям всех форм собственности и физическим лицам, а случае заключения договора на торгах (аукционе, конкурсе) и в случае, если договор заключается без торгов в соответствии с законодательством – для определения начальной (стартовой) цены.

1.4. Целью настоящего Положения является обеспечение эффективного управления муниципальным имуществом, увеличение доходов бюджета Каргопольского муниципального округа Архангельской области.

1.5. Аренда объектов муниципального имущества - это основанное на договоре, срочное, возмездное владение и пользование или временное пользование муниципальным имуществом, необходимым арендаторам для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности, не запрещенной законодательством.

1.6. Арендодателями муниципального имущества могут выступать:

- администрация Каргопольского муниципального округа Архангельской области (далее – Администрация) - в отношении имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями (далее - имущество муниципальной казны);
- муниципальные предприятия, муниципальные (автономные, бюджетные и казенные) учреждения - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

2. Определение размера арендной платы

2.1. Основой исчисления арендной платы является рыночная величина годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого и движимого имущества, указанная на основании заключения независимого оценщика о рыночной стоимости размера годовой арендной платы одного квадратного метра общей площади объекта оценки.

2.2. Минимальным сроком предоставления муниципального имущества в аренду является один день. При сдаче в аренду муниципального имущества для почасового использования, арендная плата за пользование объектами недвижимого и движимого имущества, устанавливается на основании заключения независимого оценщика о рыночной стоимости размера арендной платы одного квадратного метра общей площади объекта оценки из расчета один день.

2.3. В договорах, заключенных на срок более года, включается условие о возможности индексации размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом, исходя из прогнозируемого уровня инфляции, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год и на плановый период. Индексация применяется к вновь заключаемым договорам аренды, а также для перерасчета арендной платы по действующим или перезаключаемым на новый срок договорам аренды объектов муниципального имущества.

2.4. Заказчиком на выполнение независимой оценки рыночной стоимости за пользование объектом муниципальной собственности выступает арендодатель имущества.

2.5. Повторная оценка рыночной стоимости годовой арендной платы одного квадратного метра общей площади объекта недвижимого имущества может производиться по инициативе арендатора за его счет. В этом случае затраты арендатора на проведение оценки не подлежат возмещению путем уменьшения размера арендной платы.

2.6. Рыночная стоимость за пользование нежилым помещением (1 кв.м. или в целом за помещение) рассчитывается без учета затрат на эксплуатацию и содержание здания, строения, помещения, коммунальных услуг, налогов, имеющих отношение к объекту аренды.

2.7. Рыночная стоимость за пользование движимым имуществом рассчитывается без учета затрат на эксплуатацию, содержание, налогов имеющих отношение к объекту аренды.

2.8. Размер арендной платы может изменяться не чаще одного раза в год.

2.9. Арендодатель за 1 месяц до момента изменения арендной платы уведомляет арендатора об изменении расчета арендной платы путем направления в адрес арендатора корректирующего расчета арендной платы, утвержденного арендодателем.

2.10. Размер арендной платы в договоре аренды указывается без учета НДС.

2.11. Обязательство по оплате арендной платы возникает у арендатора с момента подписания арендодателем и арендатором акта приема-передачи имущества и прекращается в момент возврата арендатором имущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается незаключенным.

3. Предоставления объектов недвижимого имущества в субаренду

3.1. Арендатор, которому в соответствии с настоящим Положением предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, строением или сооружением, может передать такие права в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам с согласия арендодателя без проведения конкурсов или аукционов. При этом общая площадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, строения или сооружения не может превышать десять процентов площади помещения, здания, строения или сооружения, права на которые предоставлены в соответствии настоящего положения, и составлять более чем двадцать квадратных метров.

3.2. Разрешение на субаренду для конкретной организации (физического лица) оформляется Администрацией в соответствии Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Каргопольского муниципального округа Архангельской области при передаче его в пользование.

3.3. При поступлении от арендатора заявления, о предоставлении права на передачу движимого, недвижимого имущества в субаренду, Администрация заключает дополнительное соглашение к договору аренды о предоставлении права на сдачу в субаренду.

3.4. Оценка рыночной стоимости годовой арендной платы одного квадратного метра общей площади объекта недвижимого имущества сдаваемого в субаренду производится арендатором за его счет. Затраты арендатора на проведение оценки субаренды не подлежат возмещению Администрацией.

3.5. Арендную плату за всю площадь объекта, в том числе за переданную в субаренду, вносит арендатор, путем перечисления на расчетный счет арендодателя, указанный в договоре аренды.

3.6. Муниципальные предприятия (учреждения) при сдаче муниципального имущества в аренду, должны устанавливать арендную плату в соответствии с настоящим Положением.

4. Заключительные положения.

4.1. Исполнение настоящего Положения является обязательным для всех муниципальных предприятий и учреждений Каргопольского муниципального округа Архангельской области. Должностные лица органов местного самоуправления, руководители муниципальных предприятий и учреждений, юридические и физические лица, имеющие в пользовании и владении муниципальное имущество, за нарушение настоящего Положения несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, решаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и муниципальными нормативными правовыми актами.