



**АДМИНИСТРАЦИЯ ОСИНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
МИХАЙЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

05.10.2023г.

с. Осиновка

№ 73-па

**Об утверждении Порядка передачи муниципального имущества  
Осиновского сельского поселения в аренду**

Руководствуясь Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», на основании Устава Осиновского сельского поселения, Федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», решением Муниципального комитета Осиновского сельского поселения от 14.11.2012 г. № 59 «Об Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Осиновского сельского поселения», Уставом Осиновского сельского поселения, администрация Осиновского сельского поселения

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый порядок передачи муниципального имущества Осиновского сельского поселения в аренду.
2. Обнародовать настоящее постановление в местах, установленных Уставом Осиновского сельского поселения.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального обнародования.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Осиновского сельского поселения-  
глава администрации поселения

Н. А. Волошина

## **Порядок передачи муниципального имущества Осиновского сельского поселения в аренду**

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий порядок передачи муниципального имущества Осиновского сельского поселения в аренду (далее - Порядок) регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением физическим, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства во временное владение и пользование или во временное пользование (далее - аренда), а также определяет условия передачи объектов недвижимого (здания, сооружения, нежилые помещения либо их части) и движимого имущества, являющихся муниципальной собственностью Осиновского сельского поселения.

1.2. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:  
**муниципальное имущество** - недвижимое имущество (здания, отдельно стоящие строения, сооружения, нежилые помещения, включая встроенно-пристроенные в жилых домах и их части), движимое имущество, за исключением денег и ценных бумаг (далее - муниципальное имущество), находящееся в муниципальной собственности Осиновского сельского поселения;  
**уполномоченный орган** - орган, уполномоченный администрацией Осиновского сельского поселения управлять и распоряжаться муниципальным имуществом (далее - уполномоченный орган);  
**размер арендной платы** - стоимостная величина платы за пользование арендуемым муниципальным имуществом;  
**муниципальные предприятия и учреждения** - муниципальные унитарные и казенные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения Осиновского сельского поселения, муниципальное имущество за которыми закреплено на праве хозяйственного ведения, а также оперативного управления;  
**заинтересованное лицо** - лицо, заинтересованное в предоставлении муниципального имущества и заключении договора аренды муниципального имущества, предусматривающего переход прав владения и пользования в отношении муниципального имущества, и обратившееся в уполномоченный орган с соответствующим заявлением;  
**торги** - аукцион или конкурс на право заключения договора аренды муниципального имущества, проводимый в порядке, установленном приказом ФАС России от 10.02.2010 N 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".

1.3. Полномочия арендодателя при предоставлении в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, осуществляет администрация Осиновского сельского поселения.

Муниципальные предприятия и учреждения осуществляют полномочия арендодателя в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Муниципальные предприятия и учреждения передают муниципальное имущество в аренду в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, а также настоящим Порядком, исключительно с письменного согласия администрации Осиновского сельского поселения.

1.4. Арендаторами муниципального имущества являются:

- юридические лица;
- физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица;
- физические лица, осуществляющие деятельность, не являющуюся предпринимательской, право на занятие которой, предусмотрено действующим законодательством для определенной категории лиц;
- физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход";
- организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

1.5. Отношения между арендодателем и арендатором муниципального имущества регулируются договором аренды муниципального имущества, заключенным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим передачу прав владения и пользования муниципальным имуществом, настоящим Порядком по форме, разработанной администрацией Осиновского сельского поселения.

1.6. Действие настоящего Порядка не распространяется на отношения, связанные с предоставлением в аренду имущества, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах".

## **2. Общие правила предоставления муниципального имущества в аренду**

2.1. Предоставление в аренду муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

2.2. Предоставление в аренду муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может осуществляться как по инициативе администрации Осиновского сельского поселения, так и любого заинтересованного лица.

2.3. Предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями или учреждениями, которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды

муниципального имущества, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

2.4. Предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может осуществляться как по инициативе обладателя права хозяйственного ведения или оперативного управления (муниципальное предприятие или учреждение), так и любого заинтересованного лица.

2.5. Предоставление муниципального имущества в аренду может осуществляться целевым назначением (без проведения торгов) в случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

2.6. Передача муниципального имущества одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения торгов не допускается.

2.7. Арендатор не вправе передавать арендованное муниципальное имущество в субаренду, безвозмездное пользование иному лицу, а также передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйствующих обществ.

2.8. Жилищно-коммунальные платежи оплачиваются сверх арендной платы по установленным тарифам, ценам и фактическому потреблению в соответствии с заключенным арендатором договорами с эксплуатирующими организациями.

### **3. Предоставление в аренду муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления**

3.1. Заинтересованное лицо обращается в администрацию Осиновского сельского поселения с заявлением о предоставлении муниципального имущества в аренду с предоставлением следующих документов:

а) заявления о предоставлении муниципального имущества с указанием наименования, организационно-правовой формы, места нахождения - для юридического лица; фамилии, имени, отчества, места жительства, данных документа, удостоверяющего личность - для индивидуального предпринимателя и физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем; идентификационного номера налогоплательщика; предполагаемого целевого использования объекта; местоположения, площади объекта;

б) копий учредительных документов - для юридических лиц;

в) документов, подтверждающих полномочия руководителя юридического лица или иного лица, действующего на основании устава или доверенности.

В рамках межведомственного информационного взаимодействия уполномоченный орган запрашивает в отношении заинтересованного лица следующие документы:

а) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц;

б) выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей.

Документы, запрашиваемые уполномоченным органом в рамках межведомственного информационного взаимодействия, заинтересованное лицо вправе предоставить по собственной инициативе.

3.2. На основании представленных документов уполномоченный орган принимает решение о проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества или об отказе в этом. Указанное решение должно быть принято администрацией

Осиновского сельского поселения в пятидневный срок со дня поступления соответствующего заявления со всеми необходимыми документами.

О принятом решении администрация Осиновского сельского поселения в письменном виде извещает заинтересованное лицо в пятидневный срок со дня принятия соответствующего решения.

Администрация Осиновского сельского поселения обязана обеспечить проведение оценки рыночной стоимости размера арендной платы за право владения и пользования муниципальным имуществом, выставляемом на торги на право заключения договора аренды муниципального имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в двухмесячный срок с даты принятия решения о проведении торгов.

3.3. Торги на право заключения договора аренды муниципального имущества в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления проводятся в порядке, установленном приказом ФАС России от 10.02.2010 N 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".

3.4. Решение о предоставлении муниципального имущества, о форме проведения торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, форме подачи участниками предложений по цене предмета торгов, сроке заключения договора аренды муниципального имущества принимает администрация Осиновского сельского поселения.

3.5. Начальная цена продаваемого права на заключение договора аренды муниципального имущества (начальная цена договора аренды муниципального имущества), устанавливается администрацией Осиновского сельского поселения на основании оценки рыночной стоимости размера арендной платы за право владения и пользования муниципальным имуществом.

Расходы по проведению оценки осуществляются за счет средств бюджета Осиновского сельского поселения.

#### **4. Заключение договора аренды муниципального имущества в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления**

4.1. По результатам проведенных торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, на основании соответствующего протокола, администрация Осиновского сельского поселения не ранее чем через десять дней со дня размещения в государственной информационной системе "Торги" протокола, заключает с победителем договор аренды муниципального имущества в соответствии с перечнем условий, утвержденных настоящим Порядком и обязательных для включения в договор аренды муниципального имущества.

4.2. В случае если торги на право заключения договора аренды муниципального имущества признаны несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в торгах, либо признания участником торгов только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в торгах, в случае, если указанная заявка соответствует

требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе (конкурсной документации), а также с лицом, признанным единственным участником торгов, организатор торгов обязан заключить договор аренды муниципального имущества на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в торгах и документацией об аукционе (конкурсной документацией), но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении торгов.

## **5. Заключение договора аренды муниципального имущества в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, а также оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями**

5.1. Заключение договора аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, а также оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями, осуществляется с согласия администрации Осиновского сельского поселения только по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

5.2. Заинтересованное лицо обращается к руководителю соответствующего муниципального предприятия, муниципального учреждения за получением согласия на заключение договора аренды муниципального имущества, закрепленного за муниципальным предприятием, муниципальным учреждением.

Указанное заявление в пятидневный срок со дня его поступления рассматривается соответствующим муниципальным предприятием, муниципальным учреждением. По итогам рассмотрения заявления принимается решение о согласии или об отказе в согласии на заключение договора аренды муниципального имущества. Решение оформляется в письменном виде.

5.3. После согласования соответствующим муниципальным предприятием, муниципальным учреждением решения о передаче муниципального имущества, закрепленного за указанными организациями, руководитель соответствующего муниципального предприятия, муниципального учреждения обращается с заявлением в администрацию Осиновского сельского поселения о получении согласия на заключение договора аренды муниципального имущества. К заявлению прилагаются следующие документы:

а) обращение заинтересованного лица о предоставлении муниципального имущества, закрепленного за организацией в аренду;

б) копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации заинтересованного лица (для юридических лиц), копии паспорта и свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя (для физических лиц), копии свидетельства о постановке на учет в налоговом органе юридического лица или индивидуального предпринимателя;

в) копию поэтажного плана (схемы) объекта недвижимости, передаваемого в аренду;

г) письменное согласие муниципального предприятия, муниципального учреждения.

Администрация Осиновского сельского поселения в течение пяти календарных дней со дня поступления обращения принимает решение о даче согласия на предоставление муниципального имущества в аренду либо об отказе в согласовании.

Обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (муниципальное предприятие, муниципальное учреждение) обязан обеспечить проведение оценки рыночной стоимости размера арендной платы за право владения и пользования муниципальным имуществом, выставляемом на торги в порядке, установленном Федеральным

законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в двухмесячный срок с даты получения от уполномоченного органа согласия (задания) на предоставление муниципального имущества в аренду.

5.4. Организатором торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями, является обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (муниципальное предприятие, муниципальное учреждение).

5.5. Начальная цена продаваемого права на заключение договора аренды муниципального имущества (начальная цена договора аренды муниципального имущества) устанавливается обладателем права хозяйственного ведения или оперативного управления (муниципальное предприятие, муниципальное учреждение) на основании оценки рыночной стоимости размера арендной платы за право владения и пользования муниципальным имуществом.

Расходы по проведению оценки осуществляются за счет средств муниципального предприятия или средств, выделенных соответствующему муниципальному учреждению.

5.6. Заключение договора аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, а также оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями, осуществляет соответствующее муниципальное предприятие, муниципальное учреждение.

## **6. Заключение договора аренды муниципального имущества без проведения торгов**

6.1. По истечении сроков договоров аренды муниципального имущества, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", заключение таких договоров на новый срок с арендаторами, надлежащим образом исполнившими свои обязанности, осуществляется без проведения торгов, если иное не установлено договорами аренды муниципального имущества и сроки действия договоров аренды муниципального имущества не ограничены законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих требований:

а) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

б) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды муниципального имущества, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

6.2. В случаях, установленных действующим законодательством, заключение договоров аренды муниципального имущества осуществляется без проведения торгов, при этом заинтересованное лицо обращается с заявлением в администрацию Осиновского сельского поселения о предоставлении муниципального имущества и заключении договора аренды муниципального имущества с представлением следующих документов:

а) заявления о предоставлении в аренду муниципального имущества с указанием наименования, организационно-правовой формы, места нахождения - для юридического лица; фамилии, имени, отчества, места жительства, данных документа, удостоверяющего личность - для индивидуального предпринимателя и физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем; идентификационного номера налогоплательщика; предполагаемого

целевого использования объекта; местоположения и площади объекта; срока договора, а также с указанием оснований для заключения соответствующего договора без проведения торгов;

б) копий учредительных документов - для юридических лиц;

в) документов, подтверждающих полномочия руководителя юридического лица или иного лица, действующего на основании устава или доверенности;

г) копии документа, удостоверяющего личность уполномоченного представителя, и копии документа, подтверждающего его полномочия (в случае, если с заявлением обращается уполномоченный представитель), заверенных в установленном законодательством порядке;

д) копии учредительных документов субъекта малого и среднего предпринимательства, заверенных в установленном законодательством порядке;

е) копии документа, подтверждающего постановку на учет в налоговом органе в качестве лица, применяющего специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" (для лиц, применяющих специальный налоговый режим);

ж) документа (акт сверки взаимных расчетов по договору аренды), подтверждающего отсутствие задолженности по арендной плате по договорам аренды муниципального имущества Осиновского сельского поселения.

Не допускается требовать от заинтересованного лица представления иных документов, не предусмотренных настоящим Порядком.

В рамках межведомственного информационного взаимодействия администрация Осиновского сельского поселения запрашивает в отношении заинтересованного лица или арендатора следующие документы:

а) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц;

б) выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей.

Документы, запрашиваемые администрацией Осиновского сельского поселения в рамках межведомственного информационного взаимодействия, заинтересованное лицо или арендатор вправе предоставить по собственной инициативе.

6.3. На основании представленных документов администрация Осиновского сельского поселения принимает решение о заключении договора аренды муниципального имущества или об отказе в заключении. Указанное решение должно быть принято администрацией Осиновского сельского поселения в пятидневный срок со дня поступления соответствующего заявления со всеми необходимыми документами.

О принятом решении уполномоченный орган в письменном виде извещает заинтересованное лицо в пятидневный срок со дня принятия соответствующего решения.

6.4. В случае подачи заявлений о предоставлении муниципального имущества по договору аренды муниципального имущества несколькими заинтересованными лицами, с которыми возможно заключение договора аренды муниципального имущества без проведения торгов, по одному объекту, администрация Осиновского сельского поселения принимает решение о проведении торгов и заключении договора аренды муниципального имущества в отношении объекта, с уведомлением о принятом решении всех заинтересованных лиц, подавших заявления о предоставлении муниципального имущества по договору аренды муниципального имущества.

6.5. Решение об отказе в предоставлении муниципального имущества по договору аренды муниципального имущества должно содержать причины отказа. Не допускается вынесение немотивированных решений об отказе.

6.6. Основаниями для принятия решения об отказе в предоставлении объекта и заключении договора аренды муниципального имущества в отношении объекта является:



а) наличие в документах, представленных заинтересованным лицом, недостоверной информации;

б) отсутствие оснований, дающих право заинтересованному лицу в предоставлении муниципального имущества по договору аренды муниципального имущества без проведения торгов;

в) наличие действующего договора аренды муниципального имущества в отношении объекта;

г) неисполнение или ненадлежащее исполнение заинтересованным лицом своих обязанностей по ранее заключенным соответствующим договорам аренды муниципального имущества в течение одного года до даты подачи заявления.

Администрация Осиновского сельского поселения не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды муниципального имущества в порядке и на условиях, указанных в пункте 6.1 настоящего Порядка, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды муниципального имущества.

6.7. За предоставление недостоверных сведений при подаче заявления о предоставлении муниципального имущества по договору аренды муниципального имущества, заинтересованное лицо несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.8. Администрация Осиновского сельского поселения обязана обеспечить проведение оценки рыночной стоимости размера арендной платы за право владения и пользования муниципальным имуществом, передаваемым в аренду в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в двухмесячный срок с даты принятия решения о предоставлении муниципального имущества по договору аренды муниципального имущества.

В двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке стоимости размера арендной платы за право владения и пользования муниципальным имуществом администрация Осиновского сельского поселения обязана направить проект договора аренды муниципального имущества заявителю.

6.9. В случае заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов, в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, а также оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями, обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (муниципальное предприятие, учреждение) руководствуется правилами, определенными в настоящем разделе.

## **7. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества Осиновского сельского поселения, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства**

7.1. Предоставление муниципального имущества, включенного в Перечень муниципального имущества Осиновского сельского поселения, свободного от прав третьих лиц

(за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Перечень) осуществляется:

а) по результатам проведения торгов в соответствии с условиями, определенными разделом 3 настоящего Порядка в течение года с даты включения муниципального имущества в Перечень, а также в случае подачи на аренду муниципального имущества, включенного в Перечень более одного заявления;

б) без проведения торгов в соответствии с условиями, определенными в пунктах 6.2, 6.3, 6.6, 6.8 настоящего Порядка, при этом решение администрации Осиновского сельского поселения о предоставлении муниципального имущества оформляется распоряжением администрации Осиновского сельского поселения с указанием цели предоставления муниципального имущества в аренду, размера арендной платы, наименования передаваемого муниципального имущества.

7.2. Муниципальное имущество предоставляется в аренду в соответствии с его целевым назначением на срок не менее пяти лет. Срок действия договора аренды муниципального имущества может быть уменьшен на основании заявления лица, приобретающего право аренды.

7.3. По истечении срока действия договора аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, перезаключение его на новый срок осуществляется в порядке и на условиях, указанных в пунктах 6.1 настоящего Порядка.

## **8. Условия договора аренды муниципального имущества**

8.1. Договор аренды муниципального имущества заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого сторонами.

8.2. Договор аренды муниципального имущества должен содержать следующие условия:

а) сведения о сторонах договора аренды муниципального имущества, в том числе о балансодержателе муниципального имущества, предоставляемого в аренду;

б) данные, позволяющие индивидуально определить муниципальное имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (кадастровый номер, местонахождение объекта и другие признаки);

в) сведения обо всех обременениях сдаваемого в аренду муниципального имущества;

г) срок договора аренды муниципального имущества;

д) порядок и срок передачи арендатору муниципального имущества;

е) обязанности арендатора, в том числе обязанность использовать объект аренды в соответствии с его целевым назначением; обязанность заключать договор на коммунальное обслуживание объекта аренды; а также обязанность арендатора ежегодно страховать объект аренды;

ж) право арендодателя в одностороннем порядке изменять величину арендной платы, но не более одного раза в год;

з) обязанности арендодателя, в том числе распределение обязанностей между арендодателем и арендатором по текущему и капитальному ремонту передаваемого в аренду муниципального имущества;

и) осуществление контроля арендодателем и балансодержателем за использованием муниципального имущества, предоставляемого в аренду;

к) размер арендной платы, порядок и сроки ее уплаты;

л) порядок и сроки возврата арендованного имущества по окончании договора аренды муниципального имущества;

м) ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды муниципального имущества.

Помимо условий, предусмотренных настоящим Порядком, договор аренды муниципального имущества может содержать иные условия, связанные с особенностями предоставляемого в аренду муниципального имущества и определяемые арендодателем.

## **9. Фактическая передача муниципального имущества**

9.1. Муниципальное имущество передаётся арендодателем арендатору по передаточному акту, подписываемому сторонами договора аренды муниципального имущества. В передаточном акте должно быть зафиксировано санитарное и техническое состояние муниципального имущества, иные его особенности и характеристики.

9.2. Обязательство арендодателя передать муниципальное имущество арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору в фактическое владение или пользование и подписания сторонами передаточного акта в соответствии с условиями заключенного договора аренды муниципального имущества.

9.3. Муниципальное имущество подлежит использованию в соответствии с его целевым назначением.

9.4. При прекращении договора аренды муниципального имущества арендатор обязан вернуть муниципальное имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором аренды муниципального имущества, при этом объект аренды должен быть возвращен арендодателю по передаточному акту в течение пяти рабочих дней с даты окончания срока действия договора аренды муниципального имущества.

9.5. Неотделимые улучшения арендованного муниципального имущества, произведенные арендатором, без согласования с администрацией Осиновского сельского поселения, являются собственностью арендодателя, и их стоимость после прекращения договора аренды муниципального имущества возмещению не подлежит.

## **10. Порядок определения арендной платы**

10.1. Размер платы за аренду муниципального имущества в виде фиксированной суммы устанавливается для каждого объекта аренды индивидуально и определяется по результатам оценки рыночной стоимости арендной платы, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, за исключением платы за аренду муниципального недвижимого имущества, предоставляемого по договору аренды муниципального имущества на срок не более чем тридцать календарных дней.

Размер платы за аренду муниципального недвижимого имущества по договорам аренды муниципального имущества, заключенным до даты утверждения настоящего Порядка, а также по договорам аренды муниципального имущества, заключенным на срок не более чем тридцать календарных дней, определяется согласно решению муниципального комитета Осиновского сельского поселения, утверждающего методику расчета арендной платы для объектов недвижимости, находящихся в собственности Осиновского сельского поселения.

Размер платы за аренду муниципального имущества, включенного в Перечень, составляет 80 процентов от рыночной стоимости арендной платы, определенной при заключении договора аренды муниципального имущества.

Размер платы за аренду по договорам аренды муниципального имущества, заключенным до даты утверждения настоящего Порядка, по договорам аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, по договорам аренды муниципального имущества, заключенным на срок не более чем тридцать календарных дней подлежит перерасчету в случае изменения размера базовой ставки или коэффициентов, указанных в решении муниципального комитета Осиновского сельского поселения, утверждающего методику расчета арендной платы для объектов недвижимости, находящихся в собственности Осиновского сельского поселения.

Плата по договорам аренды муниципального имущества подлежит ежегодному перерасчету на коэффициент инфляции, размер которого равен индексу потребительских цен на товары услуги по Приморскому краю, за исключением договоров аренды муниципального имущества, заключенных по итогам проведения торгов.

Перерасчет арендной платы по договорам аренды муниципального имущества производится с 1 апреля текущего года в течение тридцати календарных дней.

Размер платы за аренду муниципального имущества, установленный по итогам проведения торгов не подлежит изменению до момента, с которого размер арендной платы за арендуемое имущество, определяемый в соответствии с методикой исчисления арендной платы за пользование муниципальными зданиями, сооружениями, помещениями либо их частями (решение муниципального комитета Осиновского сельского поселения), превысит размер арендной платы, установленный по итогам торгов. С этого момента размер арендной платы, установленный по итогам проведения торгов, подлежит ежегодному перерасчету на коэффициент инфляции, размер которого равен индексу потребительских цен на товары услуги по Приморскому краю.

Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к договору аренды муниципального имущества.

10.2. Расчет арендной платы и начисление пени за несвоевременное внесение арендных платежей производится в период действия договора аренды муниципального имущества. В исключительных случаях, когда арендатор фактически пользовался имуществом до момента заключения договора аренды муниципального имущества, либо после окончания срока действия договора аренды муниципального имущества, расчет арендной платы и пени производится, начиная со дня фактического использования арендатором имущества и до момента фактического его освобождения.

10.3. Плата за аренду муниципального имущества вносится ежемесячно в сроки, установленные договором аренды муниципального имущества.

10.4. Контроль за своевременностью и полнотой внесения арендаторами арендной платы возлагается на администрацию Осиновского сельского поселения.

10.5. В случае не внесения арендатором платежей в сроки, установленные в договоре аренды муниципального имущества, он выплачивает арендодателю неустойку (пеню) в размере 1/300 процента ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. Арендная плата вносится арендатором без учета налога на добавленную стоимость (далее - НДС) по указанным в договоре аренды муниципального имущества реквизитам.

10.7. НДС арендатор оплачивает самостоятельно по месту регистрации в налоговом органе (как налоговый агент).

10.8. Возврат излишне уплаченных или ошибочно уплаченных сумм арендной платы в местный бюджет на несоответствующие коды бюджетной классификации осуществляется по согласованию с администрацией Осиновского сельского поселения.

10.9. Льготы по арендной плате предоставляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также настоящим Порядком.

10.10. Установить срок рассрочки оплаты арендуемого имущества, находящегося в муниципальной собственности Осиновского сельского поселения и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение такого имущества, - пять лет для недвижимого имущества и три года для движимого имущества.

## **11. Учет и контроль за использованием муниципального имущества**

11.1. Администрация Осиновского сельского поселения ведет учет заключенных договоров аренды муниципального имущества путем внесения их в реестр договоров аренды муниципального имущества.

11.2. Контроль за использованием имущества, исполнением условий договора аренды муниципального имущества осуществляет администрация Осиновского сельского поселения в плановом и внеплановом порядке.

11.3. Плановый контроль производится не чаще одного раза в два года в соответствии с планом проверок, утвержденным администрацией Осиновского сельского поселения.

11.4. Плановый контроль осуществляется путем проведения обследования муниципального имущества, в целях проверки использования арендуемого муниципального имущества по прямому функциональному назначению, фактического наличия, сохранности арендуемого муниципального имущества, надлежащего выполнения условий договора аренды муниципального имущества.

11.5. Внеплановый контроль осуществляется путем проведения обследования муниципального имущества в случаях:

- а) заключения, расторжения договора аренды муниципального имущества;
- б) возникновения аварийной ситуации, в том числе связанной с повреждением общего имущества многоквартирного дома;
- в) проведения ремонтно-восстановительных работ, связанных с выполнением текущего и капитального ремонта;
- г) не использования в течение одного и более месяцев подряд объекта недвижимости в период действия договора аренды муниципального имущества;
- д) использование объектов муниципального имущества без надлежащего оформления документов.

## **12. Порядок проведения обследования муниципального имущества**

12.1. В случаях, указанных в подпунктах "б", "в", "г", "д" пункта 11.5 настоящего Порядка, обследование назначается в тридцатидневный срок, с даты принятия администрацией Осиновского сельского поселения соответствующего решения, так же письменных обращений, поступивших в администрацию Осиновского сельского поселения от граждан и иных лиц и организаций.

12.2. Обследование проводится соответствующей комиссией, формируемой администрацией Осиновского сельского поселения, в присутствии арендатора муниципального

имущества, либо его представителя, действующего на основании доверенности. Комиссия состоит из специалистов администрации Осиновского сельского поселения. По результатам обследования муниципального имущества составляется и подписывается сторонами в зависимости от цели обследования:

- акт приема-передачи муниципального имущества при заключении и расторжении договора аренды муниципального имущества;
- в случаях, указанных в подпунктах "б", "в", "г", "д" пункта 11.5 настоящего Порядка - акт обследования.

12.3. По окончании проверки комиссия при выявлении нарушений условий договора аренды муниципального имущества и настоящего Порядка, которые нанесли или могут нанести ущерб имуществу Осиновского сельского поселения, в течение пяти календарных дней со дня окончания проверки обязана проинформировать главу администрации Осиновского сельского поселения.

12.4. В случае выявления обстоятельств, указанных в пункте 12.3 настоящего Порядка уполномоченный орган:

- в течение десяти календарных дней со дня поступления соответствующих документов от комиссии издает и направляет в адрес арендатора предписание о мерах по устранению выявленных нарушений договора аренды муниципального имущества и настоящего Порядка с указанием срока их выполнения, в срок не более тридцати дней;

- при наличии оснований, установленных законодательством Российской Федерации, договором аренды муниципального имущества и настоящим Порядком для расторжения договора аренды муниципального имущества, администрация Осиновского сельского поселения предпринимает действия по его расторжению;

- при выявлении нарушений, повлекших нанесение ущерба имущественным интересам Осиновского сельского поселения, администрация Осиновского сельского поселения принимает в установленном законом порядке меры по возмещению этого ущерба в установленный законом срок;

- принимает меры по привлечению юридических и физических лиц, допустивших нанесение имущественного ущерба муниципальному образованию, к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации.