

РЕШЕНИЕ

СОВЕТА НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КАМЕННОМОСТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» IV СОЗЫВА

№ _____

От ____ января 2021 года

п. Каменноостский

Об утверждении Положения о краткосрочной аренде муниципального имущества – нежилого помещения Кинотеатра и Методики определения размера арендной платы за недвижимое муниципальное имущество, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования Каменноостское сельское поселение Майкопского района Республики Адыгея»

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования Каменноостское сельское поселение, в связи с возникшей необходимостью, Совет народных депутатов муниципального образования «Каменноостское сельское поселение»

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о краткосрочной аренде муниципального имущества нежилого помещения Кинотеатра, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Каменноостское сельское поселение», согласно приложения № 1к настоящему решению.

2. Утвердить Методику определения размера арендной платы за недвижимое муниципальное имущество нежилого помещения Кинотеатра, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования Каменноостское сельское поселение, согласно приложения № 2 к настоящему решению.

3. Контроль за выполнением настоящего Решения возложить на председателя постоянной комиссии по бюджету, налогам, предпринимательству, имуществу, ЖКХ, дорожному хозяйству и благоустройству Совета народных депутатов МО «Каменноостское сельское поселение» - Новак С.В.

4. Настоящее решение вступает в силу после обнародования путем размещения на информационном стенде и на сайте администрации в сети Интернет *hadjoh.ru*, и распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2021г.

Председатель
Совета народных депутатов

В.Н.Петров

Положение

о краткосрочной аренде муниципального имущества-нежилого помещения
Кинотеатра и Методики определения размера арендной платы за недвижимое
муниципальное имущество, находящееся в муниципальной собственности
муниципального образования «Каменноостское сельское поселение»
Майкопского района Республики Адыгея» (далее по тексту-Положение)

1. Общее положение

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования «Каменноостское сельское поселение».

Положение регулирует порядок передачи в краткосрочную аренду недвижимого имущества нежилого помещения Кинотеатра, находящегося в собственности муниципального образования «Каменноостское сельское поселение» (далее по тексту - муниципальное имущество).

1.2. Целью передачи муниципального имущества нежилого помещения Кинотеатра в краткосрочную аренду является обеспечение решения вопросов местного значения.

1.3. В краткосрочную аренду передается имущество помещения Кинотеатра, предназначенное для предоставления в аренду действующим в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996г. N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» некоммерческим организациям, а так же иным физическим и юридическим лицам, в случаях предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

1.4. Муниципальное имущество помещения Кинотеатра (далее по тексту - Муниципальное имущество) передаются в краткосрочную аренду на основании договора аренды, заключаемого в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

1.5. Арендодателем муниципального имущества выступает (далее по тексту-Арендодатель):

- администрация Каменноостского сельского поселения.

1.6. Доходы от сдачи в краткосрочную аренду муниципального имущества являются доходами бюджета муниципального образования «Каменноостское сельское поселение».

1.7. Передача арендных прав в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив не допускается.

2. Порядок предоставления муниципального имущества в краткосрочную аренду

2.1. Муниципальное имущество сдается в краткосрочную аренду некоммерческим организациям, физическим и юридическим лицам, указанным в п.1.3. настоящего Положения, без проведения торгов.

2.2. Срок договора аренды, устанавливается по просьбе заявителя, указанной в заявке, но не более чем на 5 рабочих дней.

2.3. Заявка на заключение договора краткосрочной аренды оформляется и подается Арендодателю в форме установленной Приложением 1 к настоящему Положению.

2.4. К заявке прилагаются копии следующих документов:

- копия документа удостоверяющего личность арендатора;
- копии учредительных документов, документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица;
- копия свидетельства о государственной регистрации;
- копия свидетельства о постановке на налоговый учет в налоговом органе;
- копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц.

2.5. Прилагаемые к заявке копии документов заверяются должностным лицом, принимающим заявку, на основании предъявленных заявителем оригиналов либо в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.6. Основанием для отказа в рассмотрении заявки является:

- предоставление заявки, не соответствующей форме, утвержденной администрацией Каменноостского сельского поселения;
- непредставление документов, предусмотренных п.2.4 настоящего Положения.

2.7. Об отказе в рассмотрении заявки заявитель извещается письменно не позднее 1 дня с момента поступления заявки. Заявка с предоставленными документами возвращается заявителю, что не лишает заявителя права вновь подать заявку.

2.8. Заявка, предусмотренная п.2.3 настоящего Положения, рассматривается Арендодателем не позднее 3 календарных дней с момента ее поступления.

2.9. Основанием для отказа в заключении договора аренды, определяемым на момент подачи заявки, является:

- отсутствие возможности передачи заявленного муниципального имущества в следствии проведения ремонтных и иных работ, или условий препятствующих сдачи в аренду заявленного имущественного помещения;
- наличие заключенного договора аренды в отношении заявленного муниципального имущества.

2.10. По результатам рассмотрения заявки Арендодатель в течение срока, определенного п.2.8 настоящего Положения, направляет лицу, подавшему заявку (далее по тексту - Заявитель), письменное уведомление, о предоставлении (отказе в предоставлении) муниципального имущества в аренду (далее по тексту – уведомление) способом, позволяющим удостовериться в факте получения Заявителем указанного уведомления.

В случае направления Арендодателем уведомления о предоставлении муниципального имущества в аренду, в уведомлении указывается на необходимость для Заявителя явиться в течение одного рабочего дня после дня получения указанного уведомления к Арендодателю для получения проекта договора аренды, а также о том, что если Заявитель в течение одного рабочего дня после дня получения уведомления не получил у Арендодателя проект договора аренды либо в течение трех рабочих дней после дня получения проекта договора аренды не передал Арендодателю подписанный со своей стороны проект договора аренды, Заявитель является утратившим право на заключение договора аренды муниципального имущества.

Арендодатель в течение одного рабочего дня после дня получения подписанного Заявителем (Арендатором) проекта договора аренды подписывает его и направляет один, экземпляр договора аренды Заявителю (Арендатору).

В случае направления Арендодателем уведомления об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду, в уведомлении излагается мотивированный отказ в предоставлении муниципального имущества в аренду с указанием оснований для такого отказа. Заявка с предоставленными документами возвращается Заявителю вместе с уведомлением.

2.11. Передача муниципального имущества по договору краткосрочной аренды оформляется актом приема-передачи.

2.12. Акт приема-передачи должен содержать наименование и иные индивидуализирующие признаки муниципального имущества. Форма акта приема-передачи установлена Приложением 2 настоящего Положения.

2.13. Договор краткосрочной аренды может быть досрочно прекращен по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством и (или) договором аренды.

2.14. При прекращении договора краткосрочной аренды муниципальное имущество возвращается Арендодателю по акту приема-передачи, за исключением случаев возникновения у Арендатора иных правовых оснований владения и пользования муниципальным имуществом.

2.15. Контроль за использованием переданного в краткосрочную аренду муниципального имущества осуществляет Арендодатель.

2.16. В случае несоблюдения Арендатором условий договора краткосрочной аренды Арендодатель принимает меры, направленные на расторжение договора аренды, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3. Порядок определения размера арендной платы

Размер арендной платы (без НДС, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации) при передаче муниципального имущества в краткосрочную аренду определяется в соответствии с Методикой определения размера арендной платы, утвержденной Приложением 2 настоящего Решения.

4. Особенности передачи в аренду муниципального имущества

4.1. Формы договоров краткосрочной аренды муниципального имущества, определенные Приложением №3 настоящего Положения, утверждаются администрацией Каменноостского сельского поселения.

Приложение 1

к Положению о краткосрочной аренде муниципального имущества
– нежилого помещения Кинотеатра и Методики определения размера
арендной платы за недвижимое муниципальное имущество, находящееся
в муниципальной собственности муниципального образования
«Каменноостское сельское поселение»

Главе МО «Каменноостское сельское поселение»
от _____

(ФИО, наименование заявителя Адрес заявителя, телефон)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу предоставить в аренду сроком на _____ (количество дней, часов)
(помещение) расположенное в здании Кинотеатра п. Каменноостский , общей
площадью _____ кв.м., расположенное по адресу: Республика Адыгея
Майкопский район, п. Каменноостский ул. Мира д. 36 для размещения

(цель использования имущества)

Прилагаемые документы:

1. Копии учредительных документов (документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица);
2. Копия свидетельства о государственной регистрации;
3. Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.
4. Копия выписки из ЕГРЮЛ (для юридического лица), выписка из ЕГРИП (для индивидуального предпринимателя).
5. Копия документа удостоверяющего личность.

(должность)

(подпись)

(И.О. Фамилия)

Приложение 2

к Положению о краткосрочной аренде муниципального имущества
– нежилого помещения Кинотеатра и Методики определения размера
арендной платы за недвижимое муниципальное имущество, находящееся
в муниципальной собственности муниципального образования
«Каменноостское сельское поселение»

АКТ № _____

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КИНОТЕАТРА АРЕНДАТОРУ

п. Каменноостский «_____» _____ 20__ г.

Администрация МО «Каменноостское сельское поселение», именуемое в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице главы Петрова В.Н., действующего на основании Устава МО «Каменноостское сельское поселение» с одной стороны и

(ФИО физического лица, данные об ИП, данные о юридическом лице),

именуемый в дальнейшем АРЕНДАТОР, в лице (самого себя, представителя по доверенности), действующего на основании _____, составили настоящий передаточный Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором почасовой аренды нежилого помещения № _____ от «_____» _____ г. (далее - Договор) Арендодатель передает нежилое помещение, указанное в п. 2 Акта, а Арендатор принимает данное нежилое помещение.
2. По настоящему Акту Арендатору передается следующее нежилое помещение:
2.1. _____,
общей площадью _____,
регистрационный номер _____, место нахождения _____.
3. Нежилое помещение находится в надлежащем к использованию состоянии.
4. Арендатор принимает нежилое помещение с недостатками, оговоренными в Перечне дефектов передаваемого нежилого помещения, являющемся приложением к акту.

Настоящий Акт составлен в _____ экземплярах, один из которых передается Арендодателю, второй - Арендатору.

ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

_____/_____
М.П. (подпись) (расшифровка)

Арендатор:

_____/_____
М.П. (подпись) (расшифровка)

ДОГОВОР ПОЧАСОВОЙ АРЕНДЫ нежилого помещения

п. Каменноостский «___» _____ 20__ г.

Администрация МО «Каменноостское сельское поселение», именуемое в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, в лице главы Петрова В.Н., действующего на основании Устава МО «Каменноостское сельское поселение» с одной стороны и

(ФИО физического лица, данные об ИП, данные о юридическом лице),

именуемый в дальнейшем АРЕНДАТОР, в лице (самого себя, представителя о доверенности), действующего на основании _____, заключили настоящий Договор почасовой аренды нежилого помещения (далее - Договор) на следующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по следующему адресу:

Российская Федерация, р-н Майкопский, п. Каменноостский, ул. Мира, д. 48-А, этаж ____, номер помещения ____, общая площадь ____ кв.м., расположенное в здании Кинотеатра, для следующих целей использования:

1.2 Предмет Договора находится в санитарно-техническом состоянии, позволяющим использовать его по назначению, обеспечен телефонной связью, охранно-пожарной сигнализацией, инженерными сетями (горячее и холодное водоснабжение, отопительная система, электроснабжение, слаботочные коммуникации).

1.3 Срок действия договора с «___» _____ 20__ года по «___» _____ 20__ года.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ПОМЕЩЕНИЕ, ПОРЯДОК РАСЧЕТА

2.1 Арендатор пользуется арендуемым помещением на условиях почасовой аренды; 2.2 Размер арендной платы за предмет Договора на момент заключения составляет 100% базовой величины за один час (_____) сумма цифрами (сумма прописью) российских рублей. Стоимость одного часа работы составляет _____ сумма цифрами (сумма прописью).

2.3 Арендуемые помещения предоставляются Арендатору на основании утвержденного сторонами графика. По соглашению сторон график составляется на один месяц. В графике указывается день и время аренды. График является неотъемлемой частью договора.

Арендная плата производится согласно журналу учета времени аренды помещения, но не менее чем за 10 часов в месяц.

2.4 Арендная плата в соответствии с п. 2.2 настоящего договора вносится Арендатором самостоятельно не позднее 5 числа текущего (оплачиваемого) месяца. 2.5 В случае, если Арендатор в отчетном месяце фактически использовал более 10 часов аренды, окончательный расчет по арендной плате производится на основании счета Арендодателя, выставляемого не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

2.6. Арендатор отдельно производит оплату, в соответствии с выставленными Арендодателем счетами (пропорционально занимаемым площадям и времени фактического использования арендуемых помещений исходя из затрат предшествующего месяца), расходов на отопление, электро- и водоснабжение, по эксплуатации и текущему ремонту здания, по содержанию и эксплуатации помещений и прилегающей территории, за вывоз, переработку и утилизацию бытовых отходов, за другие услуги, уплачиваемые за арендуемые помещения.

2.7 Арендная плата и другие платежи Арендатором производятся на расчетный счет Арендодателя в срок не более 3 (трех) дней со дня выставления счетов Арендодателем.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

- предоставить Арендатору сдаваемые в аренду помещения;
- в случае аварии немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению и в установленном порядке ставить вопрос о возмещении ущерба, причиненного аварией, если ущерб причинен по вине Арендатора;
- обслуживать приборы, запорную и водоразборную арматуру сетей водопровода, канализации, и другого сантехнического оборудования, отопления, кроме приборов учета воды, тепла, электрической энергии, учитывающих объемы их потребления Арендатором, по сданным в аренду помещениям.

В случае отсутствия свободного доступа к оборудованию Арендодатель не несет ответственности за ущерб, вызванный неисправностью водопроводных сетей, канализации и отопления;

- доводить до сведения Арендатора требования пропускного режима;

3.2. Арендатор обязан:

- использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 договора;
- своевременно вносить арендную плату и другие платежи;
- согласовывать с Арендодателем график работы своего персонала и требования пропускного режима;
- в 3-хдневный срок уведомлять Арендодателя об изменении юридического адреса и банковских реквизитов;
- не производить перепланировок и переоборудования арендуемых помещений без письменного разрешения Арендодателя и согласования с пожарной инспекцией и другими необходимыми надзорными органами;
- содержать и эксплуатировать полученные в аренду помещения в соответствии с техническими правилами, правилами санитарной и противопожарной безопасности; - обеспечить Арендодателю свободный доступ к сетям водопровода, канализации и другому сантехническому оборудованию;

- по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении оставить без изменения, произведенные в арендуемом помещении перепланировки и другие улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для них (стоимость указанных перепланировок и улучшений Арендодателем не возмещается);

3.3. Арендодатель имеет право:

- в случае выявления нарушений со стороны Арендатора обязать его устранить данные нарушения;
- осуществлять проверку порядка использования имущества в соответствии с условиями договора.

3.4. Арендатор имеет право:

- собственности на доходы, получаемые от использования арендованного имущества, и отделимые улучшения арендованного имущества;
- на возмещение стоимости произведенных неотделимых улучшений имущества в случае прекращения договора аренды, если эти улучшения были произведены с письменного согласия Арендодателя, в котором Арендодатель обязался возместить указанные затраты.

4. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

4.1. Изменение условий договора аренды, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон.

4.2. Договор аренды может быть расторгнут по решению суда в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендодателя в случаях: - нарушения Арендатором условий договора;

- использования помещений Арендатором не в соответствии с договором (п. 1.1);

- несоблюдения Арендатором технических правил эксплуатации помещений, правил санитарной и противопожарной безопасности;

- выполнения перепланировок или производства улучшений, составляющих принадлежность помещений и неотделимых без вреда для помещения и его конструкций, без письменного разрешения Арендодателя;

- умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором состояния имущества; - при обнаружении несоответствия фактически занимаемой Арендатором площади ее размеру, указанному в договоре аренды;

- при обнаружении на арендуемых площадях иных юридических лиц.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендатор несет имущественную ответственность за повреждение арендованного помещения, а также за ущерб, причиненный всему зданию, связанный с нарушением правил технической эксплуатации, пожарной безопасности или в результате аварии, происшедшей по вине Арендатора.

5.3. В случае использования имущества не в соответствии с условиями договора или передачи его Арендатором в субаренду, Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1/5 суммы годовой арендной платы.

5.4. В случае, если в сроки, указанные в п. 2.4, необходимые платежи за арендуемые помещения не были Арендатором перечислены, то Арендатор уплачивает пеню на всю просроченную сумму в размере 0,1% за каждый день просрочки.

5.5. Уплата пени и штрафа, установленных договором, не освобождает стороны от выполнения ими обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

5.6. Арендодатель не несет ответственности за сохранность материальных и других ценностей Арендатора, находящихся в арендуемых помещениях.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Договор оформляется в двух экземплярах и хранится у сторон.

6.2. Все изменения и дополнения к договору, производятся по соглашению сторон в письменной форме.

Обращение с образующимися отходами, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации осуществляет Арендодатель. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

МЕТОДИКА

определения размера арендной платы за недвижимое муниципальное имущество, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования Каменноостское сельское поселение

1. Общие положения

1.1. Настоящая методика устанавливает порядок определения размера арендной платы за объекты муниципального недвижимого имущества:

- отдельно стоящие здания;
- входящие в состав нежилых зданий отдельные нежилые помещения;
- входящие в состав жилых зданий отдельные нежилые помещения (встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные);
- часть нежилого помещения.

2. Порядок определения арендной платы

2.1. Базовая ставка арендной платы на 2021 год составляет 1308,00 руб./кв. м в год. Базовая ставка арендной платы определяется путем деления общей годовой стоимости всего сдаваемого в аренду муниципального имущества на общую площадь этого имущества (кв.м).

Размер базовой ставки исчисляется по нижеуказанной формуле и подлежит округлению до целого числа в сторону уменьшения:

$$A_g = C_g / P_g$$

A_g - базовая ставка арендной платы в год;

C_g = Годовая стоимость имущества, сдаваемого муниципальным образованием «Каменноостское сельское поселение» в аренду (согласно отчету об оценке, с учетом индексации);

P_g - общая площадь сдаваемого в аренду муниципального имущества за год (кв.м).

2.2 Базовая ставка арендной платы подлежит ежегодной индексации с первого января каждого года. Коэффициент индексации (K_i) равен индексу потребительских цен за период от даты предыдущей оценки объекта до момента индексации (последний месяц, за который органом статистики в Республике Адыгея установлен индекс потребительских цен, рекомендовано -ноябрь).

2.3 Почасовая арендная плата за отдельно стоящие здания, входящие в состав нежилых зданий отдельные нежилые помещения, входящие в состав жилых зданий отдельные нежилые помещения (встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные), часть нежилого помещения (далее - Объекты) определяется путем деления базовой ставки арендной платы на среднее количество рабочих часов и умножения на площадь арендуемого Объекта и корректировочные коэффициенты.

2.4. Расчет арендной платы производится по формуле:

$$A_m = A_{bm}: A_{ch} \times P_a \times K_v \times K_i$$

где:

A_m - базовая ставка месячная ставка *арендной* платы *почасового* пользователя, рассчитанная в соответствии с требованиями действующей методики расчета *арендной* платы;

A_{bm} - базовая месячная ставка арендной платы (A_{bm} =годовая базовая ставка/12);

A_{ch} - среднее количество рабочих часов в месяце (число рабочих дней в месяце) (21х8 ч.);

P_a - площадь Объекта (кв. м);

K_v - коэффициент временного пользования (количество часов в месяц, приходящихся на почасового пользователя).

K_i - коэффициент интенсивности использования помещения, который принимает значение 0,66 до 16 часов в месяц, значение 1 свыше 16 часов до 45 ч., значение 1,5 свыше 45 ч. в месяц.
