|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 4б |  |
|  |  |  |
| УРЖУМСКАЯ РАЙОННАЯ ДУМА ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА |
|  |
| РЕШЕНИЕ |
|  |
| 31.05.2016 № 62/447 |
| г. Уржум, Кировской области |

**Об утверждении положения о предоставлении в аренду муниципального имущества муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решением Уржумской районной Думы от 15.01.2013 № 32/261 «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области» (с изменениями от 23.12.2014 № 45/328), руководствуясь статьей 25 Устава муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области, Уржумская районная Дума **решила:**

1. Утвердить Положение о предоставлении в аренду муниципального имущества муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области согласно приложению.
2. Признать утратившим силу решение Уржумской районной Думы от 07.12.2009 № 36/443 «О Положении о предоставлении в аренду муниципального имущества Уржумского муниципального района Кировской области».
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию Уржумской районной Думы по экономике, бюджету и налогам.
4. Решение вступает в силу с момента его опубликования в Информационном бюллетене органов местного самоуправления Уржумского района Кировской области.

Глава Уржумского

муниципального района В.В. Силин

 УТВЕРЖДЕНО

 решением Уржумской

 районной Думы

 от 31.05.2016 № 62/447

ПОЛОЖЕНИЕ

О предоставлении в аренду муниципального имущества муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области

1. Общие положения.

1. Положение о предоставлении в аренду муниципального имущества муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решением Уржумской районной Думы от 15.01.2013 № 32/261 «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области», и определяет порядок предоставления имущества, находящегося в собственности муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области, в аренду.

1.2. В настоящем Положении используются следующие основные понятия:

муниципальное имущество муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области (далее - муниципальное имущество) - объекты недвижимого имущества в виде зданий, помещений, строений, сооружений и иных объектов недвижимости, а также объекты движимого имущества, находящиеся в собственности муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области, за исключением объектов, распоряжение которыми осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, а также объектов, в отношении которых действующим законодательством установлены иные правила заключения договоров аренды;

размер арендной платы - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, установленная за фиксированный период;

почасовая аренда - предоставление муниципального имущества во временное владение и пользование за плату, которая не влечет непрерывного отчуждения права пользования объектом муниципальной собственности (аренда аудиторий, лекционных, спортивных, выставочных залов и иных объектов на период проведения каких-либо мероприятий в течение дня).

1.3. Учет договоров аренды муниципального имущества, заключаемых в соответствии с настоящим Положением, ведет отдел земельно-имущественных отношений управления по экономике и земельно–имущественным отношениям администрации Уржумского муниципального района (далее - отдел).

1.4. Предоставление в аренду недвижимого муниципального имущества, закрепленного за муниципальными образовательными организациями, допускается только при наличии экспертной оценки последствий заключения договора аренды для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей.

1.5. При заключении договора аренды в отношении объектов недвижимости, оснащенных оборудованием, техникой и иным движимым имуществом, необходимым для использования объектов по целевому и функциональному назначению, данное имущество подлежит включению в предмет договора и отражению в составе отчета об оценке рыночной стоимости размера арендной платы за имущество, в отношении которого предполагается заключить договор.

При заключении такого договора по результатам аукциона (конкурса) условие о передаче в пользование движимого имущества, необходимого для использования помещений, должно быть включено в аукционную (конкурсную) документацию.

1.6. Форма заявления на предоставление муниципального имущества в аренду, примерные формы договоров аренды муниципального имущества, а также форма заявления о выдаче разрешения на производство капитального ремонта муниципальной собственности в счет арендной платы утверждаются администрацией Уржумского муниципального района.

1.7. Контроль за соблюдением арендатором условий договоров аренды муниципального имущества, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели муниципального имущества.

2. Заключение договоров аренды муниципального имущества.

2.1. Предоставление муниципального имущества в аренду осуществляется следующими способами:

2.1.1. Путем организации и проведения конкурса, открытого по составу участников.

2.1.2. Путем организации и проведения аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений.

2.1.3. Без организации и проведения торгов (аукциона, конкурса) в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.2. Арендодателями муниципального имущества являются:

администрация Уржумского муниципального района (далее – администрация района) - в отношении муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования Уржумский муниципальный район;

муниципальные предприятия - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

муниципальные учреждения - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

2.3. Организаторами конкурсов или аукционов являются арендодатели муниципального имущества, за исключением конкурсов или аукционов, проводимых в отношении муниципального имущества, закрепленного за муниципальными казенными учреждениями.

Организатором конкурсов или аукционов в отношении муниципального имущества, закрепленного за муниципальными казенными учреждениями, является администрация района.

2.4. Постановление администрации района о даче согласия на предоставление муниципального имущества в аренду должно содержать:

характеристику передаваемого в аренду имущества;

цель передачи имущества в аренду;

срок, на который имущество передается в аренду;

указание на возможность (невозможность) передачи прав пользования имуществом третьим лицам.

Постановление может содержать иные условия передачи муниципального имущества в аренду.

2.5. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Правилами 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, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 N 67.

2.6. Арендодатели муниципального имущества в двухнедельный срок со дня заключения договора аренды направляют оригинал итогового протокола торгов (если заключение договора аренды осуществляется на торгах) и один экземпляр договора аренды в отдел земельно-имущественных отношений для осуществления учета договоров аренды муниципального имущества.

2.7. При расторжении договоров аренды муниципального имущества арендодатели в двухнедельный срок со дня расторжения договора аренды направляют в отдел земельно-имущественных отношений соответствующее уведомление и один экземпляр соглашения о расторжении договора аренды.

2.8. По окончании срока действия договора или при расторжении договора арендаторы возвращают арендованное имущество в порядке, определенном договором аренды.

3. Принятие решений о предоставлении в аренду муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования Уржумского муниципальный район Кировской области.

3.1. Предоставление в аренду муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области, осуществляется администрацией района в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.2. Решение о способе предоставления имущества в аренду принимается администрацией Уржумского муниципального района в виде постановления.

3.3. Для рассмотрения вопроса о предоставлении в аренду муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области, любым заинтересованным лицом (юридическое лицо, физическое лицо, индивидуальный предприниматель) (далее - заявитель) представляются в администрацию муниципального района:

заявление на предоставление в аренду муниципального имущества;

копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями, если таковые имелись, заверенные подписью руководителя и печатью организации (для юридических лиц);

заверенная копия документа, подтверждающего полномочия руководителя организации;

копия паспорта (для физических лиц, индивидуальных предпринимателей);

надлежащим образом оформленная доверенность на имя представителя в случае подачи заявления представителем предпринимателя с копией паспорта представителя;

надлежащим образом оформленная доверенность на имя представителя в случае подачи заявления представителем организации с копией паспорта представителя;

характеристика объекта аренды.

3.4. В случае принятия решения о предоставлении муниципального имущества в аренду способами, предусмотренными [подпунктами 2.1.1](#P59) и [2.1.2 пункта 2.1](#P60) настоящего Положения, администрация Уржумского района обеспечивает определение начального размера арендной платы, а также организацию и проведение торгов, по результатам которых заключается договор аренды.

3.5. В случае принятия решения о передаче муниципального имущества в аренду способом, предусмотренным [подпунктом 2.1.3 пункта 2.1](#P61) настоящего Положения, администрация района в течение 30 календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов принимает одно из следующих решений:

3.5.1. Предоставить муниципальное имущество в аренду. В таком случае администрация района обеспечивает подготовку проекта договора аренды и направляет его заявителю для подписания.

3.5.2. Отказать в предоставлении муниципального имущества в аренду в случаях, установленных [пунктом 3.6](#P93) настоящего Положения. О принятом решении заявитель информируется письменно с указанием причины отказа в предоставлении муниципального имущества в аренду.

3.6. Основаниями для отказа в предоставлении муниципального имущества в аренду являются:

3.6.1. Предоставление имущества в аренду приведет к негативным социальным и экологическим последствиям для населения, проживающего в данном населенном пункте, районе, микрорайоне, жилом доме.

3.6.2. Имущество, предполагаемое к передаче в аренду, необходимо в целях использования для муниципальных нужд, в том числе для обеспечения исполнения полномочий органами местного самоуправления или муниципальными учреждениями.

3.6.3. Отсутствие оснований для передачи муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

3.6.4. Наличие у заявителя (организации, индивидуального предпринимателя, физического лица), с которым планируется заключить договор аренды без проведения торгов, неисполненных обязательств перед бюджетом муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области (далее - районный бюджет) по ранее заключенным договорам.

4. Принятие решений о предоставлении в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями.

4.1. Муниципальное имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями, предоставляется в аренду на основании договоров, заключаемых соответствующими муниципальными предприятиями, с предварительного письменного согласия администрации района, принимаемого в виде постановления (в случаях, если такое согласие предусмотрено действующим законодательством).

4.2. Для получения согласия на предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями, соответствующее муниципальное предприятие представляет в администрацию района:

заявление установленной формы;

проект договора аренды, соответствующий примерной форме договора аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями, пронумерованный, сброшюрованный и заверенный подписью уполномоченного лица и печатью предприятия;

информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом, а также кадастровый паспорт объекта аренды (в случае заключения договора аренды на срок более одного года);

документы, подтверждающие право заключения договора аренды без проведения торгов.

4.3. Администрация района в течение 30 календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов принимает одно из следующих решений:

4.3.1. Дать согласие на предоставление муниципального имущества в аренду.

4.3.2. Отказать в предоставлении муниципального имущества в аренду.

4.4. Согласие на предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальным предприятием, принимается в виде постановления администрации района.

4.5. Администрация района принимает решение об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду в следующих случаях:

4.5.1. Предоставление имущества в аренду приведет к негативным социальным и экологическим последствиям для населения, проживающего в данном населенном пункте, районе, микрорайоне, жилом доме.

4.5.2. Имущество, предполагаемое к передаче в аренду, необходимо в целях использования для муниципальных нужд, в том числе для обеспечения исполнения полномочий органами местного самоуправления или муниципальными учреждениями.

4.5.3. Отсутствуют основания для предоставления муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

4.5.4. У заявителя (организации, индивидуального предпринимателя, физического лица), с которым планируется заключить договор аренды без проведения торгов, имеются неисполненные обязательства перед районным бюджетом по ранее заключенным договорам.

4.5.5. Условия проекта договора аренды не соответствуют примерной форме договора аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями.

4.5.6. Передача имущества в аренду осложнит или сделает невозможным осуществление муниципальным предприятием деятельности, предусмотренной уставом.

4.6. Отказ в предоставлении муниципального имущества в аренду оформляется в виде постановления администрации района.

4.7. В случае получения согласия администрации района на предоставление муниципального имущества в аренду по результатам проведения торгов соответствующее муниципальное предприятие обеспечивает определение начального размера арендной платы в соответствии с [разделом 7](#P164) настоящего Положения, а также организацию и проведение торгов, по результатам которых заключается договор аренды.

4.8. В случае получения согласия администрации района на предоставление муниципального имущества в аренду способом, предусмотренным [пунктом 2.1.3](#P61) настоящего Положения, соответствующее муниципальное предприятие запрашивает у лица, с которым предполагается заключить договор аренды, документы, предусмотренные [пунктом 3.3](#P81) настоящего Положения, после чего обеспечивает подготовку договора аренды и направляет его для подписания арендатору.

5. Принятие решений о предоставлении в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за бюджетными и автономными муниципальными учреждениями.

5.1. Муниципальное имущество, закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными и автономными учреждениями, предоставляется в аренду на основании договоров, заключаемых соответствующими муниципальными учреждениями, с предварительного письменного согласия администрации района, принимаемого в виде постановления (в случаях, если такое согласие предусмотрено действующим законодательством).

5.2. Для получения согласия на предоставление муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными и автономными учреждениями, в аренду соответствующее муниципальное учреждение представляет в администрацию района:

заявление установленной формы;

ходатайство структурного подразделения администрации района, в непосредственном подчинении которого находится соответствующее муниципальное учреждение, с согласием на предоставление имущества в аренду (согласие может быть выражено согласованием заявления учреждения руководителем отраслевого органа администрации района либо лицом, его замещающим);

проект договора аренды, соответствующий примерной форме договора аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, пронумерованный, сброшюрованный и заверенный подписью уполномоченного лица и печатью учреждения;

информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом, а также кадастровый паспорт объекта аренды (в случае заключения договора аренды на срок более одного года);

документы, подтверждающие право заключения договора аренды без проведения торгов.

5.3. Администрация района в течение 30 календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов принимает одно из следующих решений:

5.3.1. Дать согласие на предоставление муниципального имущества в аренду.

5.3.2. Отказать в предоставлении муниципального имущества в аренду.

5.4. Согласие на предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, принимается в форме постановления администрации района.

5.5. Администрация района принимает решение об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду в следующих случаях:

5.5.1. Предоставление имущества в аренду приведет к негативным социальным и экологическим последствиям для населения, проживающего в данном населенном пункте, районе, микрорайоне, жилом доме.

5.5.2. Имущество, предполагаемое к передаче в аренду, необходимо в целях использования для муниципальных нужд, в том числе для обеспечения исполнения полномочий органами местного самоуправления или муниципальными учреждениями.

5.5.3. Отсутствуют основания для передачи муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

5.5.4. У заявителя (организации, индивидуального предпринимателя, физического лица), с которым планируется заключить договор аренды без проведения торгов, имеются неисполненные обязательства перед городским бюджетом по ранее заключенным договорам.

5.5.5. Условия проекта договора аренды не соответствуют примерной форме договора аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.

5.5.6. Передача имущества в аренду осложнит или сделает невозможным осуществление муниципальным учреждением деятельности, предусмотренной уставом.

5.6. Отказ в предоставлении муниципального имущества в аренду оформляется в виде постановления администрации района.

5.7. В случае получения согласия администрации района на предоставление в аренду муниципального имущества по результатам проведения торгов соответствующее муниципальное учреждение обеспечивает определение начального размера арендной платы в соответствии с [разделом 7](#P164) настоящего Положения, а также организацию и проведение торгов, по результатам которых заключается договор аренды.

5.8. В случае получения согласия администрации района на предоставление муниципального имущества в аренду способом, предусмотренным [пунктом 2.1.3](#P61) настоящего Положения, соответствующее муниципальное учреждение запрашивает у лица, с которым предполагается заключить договор аренды, документы, предусмотренные [пунктом 3.3](#P81) настоящего Положения, после чего обеспечивает подготовку договора аренды и направляет его для подписания арендатору.

5.9. Муниципальное имущество, приобретенное муниципальными бюджетными учреждениями за счет доходов от платных услуг и иной приносящей доход деятельности (за исключением недвижимого имущества), может предоставляться в аренду на основании договоров аренды, заключаемых соответствующими муниципальными учреждениями самостоятельно в порядке, установленном действующим законодательством, при соблюдении следующих условий:

заключение договоров аренды осуществляется исключительно в отношении имущества, приобретенного учреждениями за счет доходов, полученных ими от платных услуг и иной приносящей доход деятельности, и отражаемого ими на отдельном учете;

договоры аренды должны соответствовать примерной форме договора аренды;

размер арендной платы должен определяться в соответствии с требованиями настоящего Положения.

6. Принятие решений о предоставлении в аренду муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных казенных учреждений.

6.1. Муниципальное имущество, закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями, предоставляется в аренду на основании договоров, заключаемых соответствующими муниципальными казенными учреждениями, с предварительного письменного согласия администрации района, принимаемого в виде постановления.

6.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями, соответствующее муниципальное казенное учреждение представляет в администрацию района:

заявление установленной формы;

письмо отраслевого органа администрации района, выполняющего функции и полномочия учредителя соответствующего муниципального казенного учреждения, с согласием на передачу имущества в аренду (согласие может быть выражено согласованием заявления учреждения руководителем отраслевого органа администрации района, выполняющего функции и полномочия учредителя соответствующего муниципального казенного учреждения, либо лицом, его замещающим);

проект договора аренды, соответствующий примерной форме договора аренды муниципального имущества, пронумерованный, сброшюрованный и заверенный подписью уполномоченного лица и печатью учреждения;

информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом, а также кадастровый паспорт объекта аренды (в случае заключения договора аренды на срок более одного года);

документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов.

6.3. Администрация района в течение 30 календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов принимает одно из следующих решений:

6.3.1. Дать согласие на предоставление муниципального имущества в аренду.

6.3.2. Отказать в предоставлении муниципального имущества в аренду.

6.4. Согласие на предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным казенным учреждением, принимается в форме постановления администрации района.

6.5. Администрация района принимает решение об отказе муниципальному казенному учреждению в заключении договора аренды в случаях, указанных в [пункте 5.5](#P131) настоящего Положения.

Отказ муниципальному казенному учреждению в заключении договора аренды муниципального имущества оформляется в виде постановления администрации района.

6.6. В случае принятия решения о даче согласия на предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями, по результатам проведения торгов соответствующее муниципальное казенное учреждение обеспечивает организацию и проведение тортов, по результатам которых заключается договор аренды.

6.7. В случае получения согласия уполномоченного органа на предоставление муниципального имущества в аренду способом, предусмотренным [пунктом 2.1.3](#P61) настоящего Положения, соответствующее муниципальное казенное учреждение запрашивает у лица, с которым предполагается заключить договор аренды, документы, предусмотренные [пунктом 3.3](#P81) настоящего Положения, после чего обеспечивает подготовку проекта договора аренды и направляет его для подписания арендатору.

6.8. Размер арендной платы (начальный размер арендной платы - при проведении торгов) определяется в соответствии с [разделом 7](#P164) настоящего Положения.

6.9. Договор аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями, является трехсторонним. На стороне арендодателя выступают администрация района и соответствующее муниципальное казенное учреждение.

6.10. Действие [раздела 6](#P145) настоящего Положения распространяется также на случаи предоставления в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за органами местного самоуправления муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области.

7. Определение величины арендной платы.

7.1. За пользование муниципальным имуществом устанавливается арендная плата в форме определенных в твердой денежной сумме платежей.

7.2. Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости аренды объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено иным законодательством Российской Федерации.

7.3. В случае заключения договора аренды муниципального имущества по результатам аукциона (конкурса) начальный размер арендной платы определяется в соответствии с [пунктом 7.2](#P166) настоящего Положения, а размер арендной платы устанавливается в договоре в соответствии с итоговым протоколом аукциона (конкурса).

7.4. При заключении договоров аренды с лицом, подавшим единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, размер арендной платы определяется по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона.

7.5. Арендная плата вносится арендатором ежемесячно, до 10 числа текущего месяца (полная предварительная оплата). Уплата налога на добавленную стоимость (НДС) при этом осуществляется в соответствии с законодательством о налогах.

 7.6. В случаях, если передача муниципального имущества в аренду не влечет непрерывного в течение срока действия договора аренды отчуждения права пользования объектом муниципальной собственности, размер арендной платы по договору определяется по формуле:

Ап = Апч x Кч x Кдн, где:

Апч - размер арендной платы в час, определенный в соответствии с [пунктом 7.2](#P166) настоящего Положения;

Кч - количество часов аренды в день;

Кдн - количество дней аренды в месяце.

График почасовой аренды, количество часов в день определяются условиями договора аренды.

7.7. Оплата эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно-хозяйственных услуг, а также компенсация налоговых затрат балансодержателя, связанных с объектом муниципального имущества, производится арендатором в порядке, согласованном с балансодержателем (арендодателем), оформляется отдельным договором и в величину арендной платы не включается.

7.8. При сроке аренды более одного года (в т.ч. пролонгации договора аренды) размер арендной платы ежегодно изменяется с учетом индекса-дефлятора, соответствующего индексу по платным услугам на очередной финансовый год, определенному Правительством Кировской области. Размер арендной платы изменяется с 1 января года, следующего за годом, в котором заключен договор.

8. Условия выполнения арендаторами работ по капитальному ремонту, реконструкции и производству иных неотделимых улучшений муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду.

8.1. Настоящий раздел Положения определяет условия проведения капитального ремонта, реконструкции и производства иных неотделимых улучшений муниципального недвижимого имущества (далее - ремонтные работы), переданного в аренду из казны муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области.

8.2. Капитальный ремонт объектов недвижимости - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

8.3. Действие настоящего раздела не применяется в отношении объектов:

арендуемых организациями, финансируемыми из областного или федерального бюджета, в случае целевого финансирования капитального ремонта указанных объектов;

закрепленных на праве оперативного управления за бюджетными учреждениями, автономными учреждениями, казенными учреждениями, казенными предприятиями;

жилищно-коммунального хозяйства, а также объектов внешнего благоустройства.

8.4. Затраты арендатора муниципального имущества по проведению капитального ремонта (стоимость произведенных в результате капитального ремонта неотделимых улучшений арендуемого имущества) могут быть полностью или частично компенсированы арендатору в течение срока действия договора аренды путем их зачета в счет подлежащих уплате арендных платежей на условиях, определенных настоящим разделом, за исключением случаев, предусмотренных договорами.

8.5. Обязанность арендатора произвести за свой счет капитальный ремонт и (или) реконструкцию арендуемого имущества с последующим зачетом затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы может быть предусмотрена в договоре аренды имущества или в дополнительном соглашении к договору аренды имущества.

8.6. Стоимость произведенного капитального ремонта и (или) реконструкции может быть зачтена в счет арендной платы за пользование муниципальным имуществом только в случае, если арендатором произведены капитальный ремонт и (или) реконструкция арендуемого имущества с согласия собственника, полученного в соответствии с настоящим Положением.

Затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, не согласованные с собственником, зачету в счет арендной платы не подлежат.

8.7. Зачету в счет арендной платы по договору аренды подлежат затраты на капитальный ремонт, включающий в себя комплекс строительных работ по устранению физического износа конструктивных элементов здания, частичную замену или укрепление несущих стен и каркасов, а также других несущих конструктивных элементов объекта, систем инженерного оборудования, восстановление или замену инженерных сетей: канализации, водопровода, отопления, электроснабжения, системы пожарной безопасности.

8.8. Зачету в счет платы по договору аренды не подлежат:

затраты на отделочные работы;

затраты на перепланировку помещений;

стоимость работ по обеспечению дополнительным тепло-, энерго- и водоснабжением;

стоимость технологического оборудования;

затраты на благоустройство, озеленение прилегающей территории;

стоимость охранной сигнализации (включая стоимость работ по установке металлических дверей, решеток);

стоимость иных работ, связанных с потребностями и деятельностью арендатора.

8.9. До начала выполнения работ арендатор обращается в администрацию района с заявлением установленной формы о выдаче разрешения на производство капитального ремонта муниципальной собственности муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области в счет арендной платы.

К заявлению прилагаются следующие документы:

проектная документация по капитальному ремонту объекта капитального строительства, выполненная в соответствии с требованиями технических регламентов;

сметная документация, которая должна отражать объем и виды работ;

план-график проведения работ;

справка об отсутствии задолженности по арендной плате;

экспертное заключение в части мероприятий по восстановлению или замене инженерных сетей;

в случаях, предусмотренных законом, арендатор представляет разрешение о строительных изменениях объектов капитального строительства, не требующих разрешения на строительство. Выдача разрешения осуществляется Управлением по вопросам жизнеобеспечения администрации района по заявлению арендатора (застройщика);

в случае отнесения арендуемого объекта к объектам культурного наследия дополнительно арендатор представляет задание, выданное соответствующим уполномоченным государственным органом по охране объектов культурного наследия.

8.10. В случае непредставления арендатором документов, указанных в [пункте 8.9](#P200) настоящего раздела, либо представления неполного пакета документов заявление о выдаче разрешения на производство капитального ремонта муниципальной собственности муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области в счет арендной платы должно быть оставлено без рассмотрения и возвращено заявителю.

8.11. Расходы по составлению и согласованию проектно-сметной документации на капитальный ремонт и проведению ее государственной экспертизы при определении суммы затрат на капитальный ремонт, подлежащей возмещению в счет арендной платы, несет арендатор.

8.12. Для принятия решения по вопросу о необходимости проведения капитального ремонта и (или) реконструкции арендуемого имущества, сроках его проведения, порядке и размере зачета затрат арендатора образуется рабочая группа по решению вопросов проведения капитального ремонта и реконструкции имущества (далее - рабочая группа).

8.12.1. Состав рабочей группы утверждается постановлением администрации района.

8.12.2. При необходимости проведения капитального ремонта объектов культурного наследия в состав рабочей группы включается представитель государственного органа, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия.

8.12.3. К участию в рабочей группе по согласованию могут привлекаться также представители иных организаций.

8.13. В рамках рассмотрения заявления арендатора о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции арендуемого муниципального имущества рабочая группа:

изучает и анализирует представленные арендатором документы;

осуществляет обследование объекта недвижимого имущества, по результатам которого составляет акт технического обследования, отражающий фактическое состояние объекта и обосновывающий необходимость проведения работ (подписывается всеми членами рабочей группы, участвующими в обследовании имущества).

8.14. По результатам работы рабочая группа готовит заключение следующего содержания:

8.14.1. О необходимости проведения капитального ремонта и (или) реконструкции с указанием видов и объемов необходимых работ.

8.14.2. Об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта и (или) реконструкции.

8.15. На основании представленных арендатором документов и заключения рабочей группы принимается одно из следующих решений:

8.15.1. Разрешить проведение капитального ремонта и (или) реконструкции за счет средств арендатора.

8.15.2. Разрешить проведение капитального ремонта и (или) реконструкции в счет арендных платежей с указанием сроков проведения работ, а также предельной стоимости работ, подлежащей погашению в счет арендной платы, в случаях:

необходимости проведения капитального ремонта в связи с разрушением или угрозой разрушения конструктивных элементов объекта, внутренних сетей;

необходимости исполнения предписаний надзорных органов.

8.15.3. Разрешение на проведение капитального ремонта и (или) реконструкции объекта аренды оформляется в виде постановления администрации района.

8.15.4. Отказать в даче согласия арендатору на проведение капитального ремонта и (или) реконструкции муниципального недвижимого имущества.

8.16. Основаниями для отказа арендатору в согласовании проведения капитального ремонта и (или) реконструкции муниципального недвижимого имущества являются:

8.16.1. Представление арендатором неполного перечня документов, указанных в [пункте 8.9](#P200) настоящего раздела.

8.16.2. Отсутствие обоснования необходимости проведения капитального ремонта.

8.16.3. Наличие у арендатора на момент подачи заявления о согласовании проведения капитального ремонта неисполненных обязательств перед районным бюджетом по ранее заключенным договорам.

8.16.4. Отказ в проведении капитального ремонта и (или) реконструкции объекта аренды оформляется в виде постановления администрации района.

8.17. Заявление арендатора о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции арендуемого имущества должно быть рассмотрено в срок не более 30 рабочих дней при условии представления заявителем полного пакета документов, указанных в [пункте 8.9](#P200) настоящего раздела, в том числе:

8.17.1. Срок подготовки информации и вынесения на рассмотрение рабочей группы поступившего заявления и документов, указанных в [пункте 8.9](#P200) настоящего раздела, составляет 5 рабочих дней.

8.17.2. Срок создания рабочей группы по решению вопросов проведения капитального ремонта и реконструкции имущества составляет 5 рабочих дней.

8.17.3. Срок осуществления рабочей группой анализа представленных заявителем документов, обследования объекта недвижимого имущества и подготовки заключения о необходимости или об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта и (или) реконструкции объекта недвижимого имущества составляет 10 рабочих дней.

8.17.4. Срок подготовки и направления заявителю ответа по результатам рассмотрения заявления арендатора составляет 10 рабочих дней.

8.18. Проверку представленной сметной документации, технический надзор и приемку выполненных работ осуществляет отдел архитектуры и градостроительства администрации района.

8.19. Акт приемки выполненных работ представляется арендатором в администрацию района с заключением Управления по вопросам жизнеобеспечению администрации района об объемах и стоимости выполненных работ.

8.20. Рабочая группа после рассмотрения актов выполненных работ, заключения Управления по вопросам жизнеобеспечения администрации Уржумского района, платежных документов, подтверждающих затраты на выполненные работы (с отметкой банка и иными необходимыми реквизитами), принимает решение о предельном размере стоимости выполненных работ, подлежащей погашению в счет арендной платы, либо об отказе арендатору в погашении в счет арендной платы по основаниям, указанным в [пункте 8.16](#P228) настоящего раздела.

8.21. Решение о предельном размере стоимости выполненных работ, подлежащей погашению в счет арендной платы, принимается в срок 15 рабочих дней с момента представления арендатором актов выполненных работ с заключением Управления по вопросам жизнеобеспечения администрации района и платежных документов, подтверждающих затраты на выполненные работы.

8.22. Зачет стоимости работ по проведению капитального ремонта и (или) реконструкции имущества (неотделимых улучшений) объекта в счет арендной платы производится по окончании работ (этапа работ).

8.23. В случае увеличения в представленных документах суммы произведенных затрат по сравнению с ранее согласованной сметой затраты сверх согласованной суммы в счет арендной платы не засчитываются.

8.24. До даты начала проведения капитального ремонта, установленной постановлением администрации района, арендатор обязан вносить арендную плату в соответствии с условиями договора аренды в полном объеме.

8.25. При проведении капитального ремонта и (или) реконструкции муниципального недвижимого имущества в счет арендных платежей арендатор имущества обязуется не реже одного раза в квартал представлять на рассмотрение рабочей группы акты приемки выполненных работ, подписанные администрацией района.

8.26. Отделимые улучшения, произведенные арендатором в ходе капитального ремонта объекта, являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

Неотделимые улучшения, произведенные арендатором в ходе капитального ремонта объекта, без согласия арендодателя являются муниципальной собственностью муниципального образования Уржумский муниципальный район Кировской области и должны быть переданы арендатором безвозмездно в надлежащем состоянии в составе объекта в случае прекращения договора аренды.

В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

8.27. В случае окончания срока действия договора или расторжения договора аренды до погашения в полном объеме арендодателем принятых к возмещению затрат возмещение затрат прекращается.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на проведение ремонтных работ возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

8.28. После производства ремонтных работ арендодатель увеличивает балансовую стоимость муниципального имущества на сумму затрат, произведенных арендатором на улучшение муниципального имущества.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_