



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЕНИСЕЙСКА
Красноярского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 07 » 05 2020 г.

г. Енисейск

№ 117 - П

Об утверждении Порядка претензионной работы с лицами, имеющими задолженность по арендной плате за пользование недвижимым имуществом, находящееся в муниципальной собственности города Енисейска

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь ст. 5, 43, 46, 52 Устава города Енисейска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок претензионной работы с лицами, имеющими задолженность по арендной плате за пользование недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Енисейска согласно Приложению.

2. Контроль за выполнением данного постановления возложить на заместителя главы города по вопросам жизнеобеспечения (Степанова О.В.).

3. Настоящее постановление вступает в силу с момента подписания и подлежит опубликованию в газете «Енисейск-плюс» и размещению на официальном интернет-портале органов местного самоуправления города Енисейска www.eniseysk.com.

Глава города

В.В. Никольский

**ПОРЯДОК
ПРЕТЕНЗИОННОЙ РАБОТЫ С ЛИЦАМИ, ИМЕЮЩИМИ
ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, НАХОДЯЩЕЕСЯ
В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА ЕНИСЕЙСКА**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Порядок устанавливает условия работы с лицами, имеющими задолженность по арендной плате, а также работы по взысканию задолженности по арендной плате и пени за нарушение сроков внесения арендных платежей за пользование недвижимым имуществом, находящееся в муниципальной собственности города Енисейска (далее – недвижимое имущество).

1.2. Порядок предоставления юридическим и физическим лицам недвижимого имущества в аренду регулируется действующим законодательством.

1.3. Арендодателем недвижимого имущества выступает администрация города Енисейска Красноярского края (далее – арендодатель).

1.4. Плательщиками арендной платы за недвижимое имущество являются, юридические и физические лица, а также индивидуальные предприниматели, обладающие недвижимым имуществом на праве аренды в пределах границ муниципального образования городской округ город Енисейск Красноярского края (далее – арендатору);

1.5. Претензионную работу осуществляет МКУ «Управление муниципальным имуществом г. Енисейска.

1.6. Претензионная и исковая работа должна обеспечивать:

- защиту финансово-экономических интересов муниципального образования город Енисейск;
- защиту и восстановление прав и охраняемых законом интересов города;
- защиту деловой репутации администрации города Енисейска.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Размер арендной платы за использование недвижимого имущества юридическими и физическими лицами, в том числе являющимися индивидуальными предпринимателями, определяется в договоре аренды недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

2.2. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами актов приема-передачи в аренду недвижимого имущества.

2.3. Платежи по арендной плате зачисляются в доход бюджета города Енисейска, согласно приложение № 1 к настоящему Порядку.

2.4. За нарушение сроков внесения платы по договорам аренды недвижимого имущества арендаторы уплачивают пени в размерах, определенных условиями договоров аренды недвижимого имущества.

2.5. В случае использования недвижимого имущества на праве аренды меньше календарного года размер арендной платы определяется пропорционально периоду

его использования.

2.6. Неиспользование недвижимого имущества после заключения договора не является основанием для освобождения арендатора от уплаты арендной платы и/или для возврата суммы, уплаченной арендатором в качестве арендной платы по договору аренды недвижимого имущества.

3. УСЛОВИЯ И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

3.1. Арендная плата вносится арендатором в сроки, предусмотренные договором аренды недвижимого имущества.

3.2. Арендная плата в случае распространения действия договора на отношения, возникшие между сторонами до заключения договора, за период, предшествующий заключению договора (первый платеж), подлежит уплате в соответствии с условиями, установленными договором.

3.3. Неполучение арендатором расчета арендной платы не освобождает его от обязанности перечисления платежей по реквизитам в соответствии с п. 2.3 настоящего Порядка.

3.4. Квитанцию для перечисления платы за аренду недвижимого имущества с суммой, подлежащей перечислению, дополнительно можно получить в МКУ «Управление муниципальным имуществом г. Енисейска», находящегося по адресу: г. Енисейск, ул. Бабкина, д. 18.

3.5. Днем уплаты арендной платы считается день зачисления средств на счет бюджета города главного администратора доходов.

3.6. В случае перечисления арендатором арендной платы по реквизитам, не соответствующим п. 2.3 настоящего Порядка, и отнесения данных платежей на код «Невыясненные поступления», МКУ «Управление муниципальным имуществом г. Енисейска» должно произвести проверку назначения данного платежа и подготовить уведомление об уточнении вида и принадлежности платежа. В данном случае днем внесения арендной платы считается день зачисления платежа по указанным уведомлениям.

3.7. Если иное не предусмотрено договором, то арендная плата оплачивается ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за отчетным. Сумма арендной платы, не внесенная арендатором в сроки, установленные договором аренды недвижимого имущества, является задолженностью арендатора.

4. ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ ЗА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

4.1. В случае несвоевременного исполнения обязанности по уплате арендной платы начисляется пеня, определяемая в соответствии с заключенным договором аренды. МКУ «Управление муниципальным имуществом г. Енисейска» при подготовке проекта договора аренды включает в него условия об определении пени с учетом следующего:

- пеня определяется в процентах от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки, начиная со следующего дня после установленного договором срока платежа;

- пеня начисляется по день фактического погашения задолженности включительно;

- процентная ставка пени устанавливается в соответствии с условиями договора;

- сумма пени по соответствующим платежам зачисляется на КБК, согласно

Приложению №1.

4.2. В случае несвоевременной оплаты арендной платы за недвижимое имущество в следующем месяце, платеж зачисляется на соответствующий КБК дебиторской задолженности (Приложение №1)

4.3. Прекращение действия договора не освобождает арендатора от обязанностей по уплате имеющейся задолженности по арендной плате и пене, предусмотренных договором аренды недвижимого имущества.

4.4. Контроль за своевременностью внесения арендных платежей, учет и работе по взысканию задолженности арендной платы и начисленной пени осуществляется МКУ «Управление муниципальным имуществом г. Енисейска.

4.5. Основными мерами взыскания и предупреждения задолженности являются:

- напоминание об оплате арендатору до наступления даты платежа в телефонном режиме (телефонограмма), отправкой смс-сообщения или на адрес электронной почты арендатора;

- направление арендатору уведомления (претензии) о задолженности;

- взыскание задолженности в судебном порядке.

4.6. Взыскание задолженности по арендной плате за недвижимое имущество осуществляется в следующем порядке:

4.6.1. При выявлении нарушений обязательств по уплате арендной платы арендатору направляется уведомление (претензия) по форме согласно Приложение № 2 по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

4.6.2. Уведомление (претензия) об имеющейся задолженности оформляется отдельно по каждому арендатору по заключенным договорам аренды и направляется в адрес арендатора по почте.

4.6.3. В уведомлении (претензии) указываются:

- наименование и почтовый адрес арендодателя и арендатора, которому направляется уведомление;

- номер договора аренды;

- дата заключения договора аренды;

- период и сумма задолженности по арендной плате с указанием реквизитов для перечисления, с приложением расчета основного долга и пени;

- реквизиты для зачисления платежа;

- предложение оплатить задолженность в добровольном порядке в установленный срок/изменить или расторгнуть договор;

- предупреждение о последующем обращении за защитой своих прав и интересов в соответствующий суд в случае неудовлетворения в указанный срок.

4.6.4. Уведомление (претензия) подписывается руководителем МКУ «Управление муниципальным имуществом г. Енисейска» либо заместителем руководителя.

4.6.5. При добровольном исполнении арендатором обязательств, в срок, указанный в уведомлении, прекращается работа по взысканию задолженности.

4.7. В случае неоплаты или частичной оплаты арендатором суммы задолженности по арендной плате и пени, указанной в уведомлении (претензии), и истечения срока, установленного для исполнения, МКУ «Управление муниципальным имуществом г. Енисейска» в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней готовит Арендное дело и направляет его в отдел правовой работы и муниципального контроля администрации города Енисейска.

4.7.1. Арендное дело включает в себя копии следующих документов:

- копия заявления арендатора;

- копии документов связанных с проведением конкурсных процедур на

заключение договора аренды недвижимого имущества;

- копия договора аренды со всеми приложениями и дополнениями (дополнительными соглашениями);

- копии писем арендатора и ответов арендодателя в рамках отношений по договору недвижимого имущества;

- сверку расчетов с бюджетом (помесячный расчет долга, пени по договору);

- копию уведомления (претензии);

- копии документов, подтверждающих направленные и/или получение арендатором уведомления (претензии).

4.7.2. Арендное дело направляется в 3 (трех) экземплярах, одно из которых предоставляется на отдельных листах.

4.8. Специалисты отдела правовой работы и муниципального контроля администрации города Енисейска готовят заявление о выдаче судебного приказа/исковое заявление.

4.9. Заявление о выдаче судебного приказа/исковое заявление направляется в суд, в соответствии с требованиями действующего законодательства, по подведомственности/подсудности, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения.

4.10. МКУ «Управление муниципальным имуществом г. Енисейска» ведет реестр претензий и исков с указанием должника, реквизитов договора аренды, неоплаченный период, суммы задолженности по арендной плате и пени, данные о результатах рассмотрения претензии (иска).

4.11. В случае если до вынесения решения суда требования администрации исполнены заявителем добровольно в полном объеме, правовой отдел в установленном порядке заявляет об отказе от иска.

Приложение №1 к
Порядку претензионной работы с лицами,
имеющими задолженность по арендной плате
за пользование недвижимым имуществом, находящееся
в муниципальной собственности города Енисейска

Наименование получателей платежа: УФК по Красноярскому краю
(Администрация г. Енисейска)
ИНН 2447002442 КПП 244701001
Номер счета получателя платежа: № 40101810600000010001
Наименование банка: Отделение Красноярск, г. Красноярск
БИК: 040407001 счет: № 40101810600000010001
Наименование платежа: Аренда за недвижимое имущество по адресу _____
КБК _____ ОКТМО: 04712000

017 111 05074 04 0000 120 – Доходы, от сдачи в аренду имущества, составляющего казну городских округов (за исключением земельных участков).

017 111 05074 04 0053 120 – Доходы, от сдачи в аренду имущества, составляющего казну городских округов (за исключением земельных участков) – дебиторская задолженность.

017 111 05074 04 2100 120 – Доходы, от сдачи в аренду имущества, составляющего казну городских округов (за исключением земельных участков) – пени по соответствующим платежам.

Приложение № 2
к Порядку претензионной работы с лицами,
имеющими задолженность по арендной плате
за пользование недвижимым имуществом, находящееся
в муниципальной собственности города Енисейска

Наименование и адрес
арендодателя

Наименование и адрес
арендатора

УВЕДОМЛЕНИЕ

о задолженности по арендной плате за недвижимое имущество,
расположенное по адресу: _____, предоставленное по договору № ____ аренды
недвижимого имущества от _____ г.

Уведомляем Вас, что арендная плата оплачивается ежемесячно, до 10 числа месяца
следующего за отчетным, на расчетный счет: 40101810600000010001

Банк получателя: Отделение Красноярск, г. Красноярск, БИК 040407001;

Получатель: УФК по Красноярскому краю

(Администрация г. Енисейска ИНН 2447002442/КПП 244701001);

Назначение платежа: ОКТМО 04712000;

КБК _____,

вид платежа – _____
Внесение арендной платы по настоящему Договору осуществляется отдельным
платежным поручением за оплачиваемый период.

В графе назначение платежа обязательно указывается: период, за который
производится оплата, номер и дата договора аренды.

Согласно сверке расчетов с бюджетом от _____ г. (прилагается) Вам надлежит
оплатить задолженность, в сумме _____ руб. в срок до _____ г.

В соответствии со ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации от
26.01.1996 № 14-ФЗ определено, что по требованию арендодателя договор аренды может
быть досрочно расторгнут судом в том числе в случае, когда арендатор более двух раз
подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после
направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им
обязательства в разумный срок.

Согласно ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации от 26.01.1996 № 14-
ФЗ определено, что требование об изменении или о расторжении договора может быть
заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение
изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в
предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в
тридцатидневный срок.

В случае невыполнения вышеуказанных требований, неполучения ответа в срок не
превышающий ____ дней, администрация г. Енисейска вправе обратиться о взыскании
задолженности и расторжении договора аренды в судебном порядке в соответствии с
условиями договора.

Приложение: сверка расчетов с бюджетом.

Руководитель
МКУ «Управление муниципальным
имуществом г. Енисейска»

Исполнитель:
Тел.: