

**ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ
АЛЕКСАНДРОВСКИЙ РАЙОН
СОВЕТ НАЗИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

РЕШЕНИЕ

15.03. 2019 года

№ 51

Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Назинское сельское поселение»

Руководствуясь частями 1 и 2 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», пунктом 5 части 1 статьи 27 Устава Назинского сельского поселения

Совет Назинского сельского поселения РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Назинское сельское поселение» согласно приложению.

2. Разместить настоящее решение на официальном сайте муниципального образования «Назинское сельское поселение» (<http://alsnaz.tomsk.ru/>).

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Председатель Совета Назинского сельского поселения

В.А.Штатолкин

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Назинское сельское поселение»

Глава 1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным 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» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»), Уставом муниципального образования «Назинское сельское поселение», Положением о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования «Назинское сельское поселение», утвержденным решением Совета Назинского сельского поселения от 28.12.2011 № 126.

2. Настоящее Положение устанавливает порядок передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Назинское сельское поселение» (далее - муниципальное имущество), порядок определения арендных платежей, а также порядок осуществления контроля за использованием арендованного имущества.

3. Для целей настоящего Положения под муниципальным имуществом понимается:

1) имущество, составляющее казну муниципального образования «Назинское сельское поселение»;

2) имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения;

3) имущество, закрепленное за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления.

4. Объектами аренды могут быть следующие виды муниципального имущества:

1) имущественные комплексы;

2) здания, строения, сооружения, а также помещения, в том числе встроенно-пристроенные, находящиеся в нежилых зданиях и жилых домах;

3) транспортные средства и иное движимое имущество, которое не теряет своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

5. Действие настоящего Положения не распространяется на случаи предоставления в аренду имущества, распоряжение которым 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.

6. Муниципальное имущество передается в аренду в целях повышения эффективности его использования, увеличения поступления в бюджет Назинского сельского поселения (далее – местный бюджет) неналоговых доходов в виде арендной платы.

7. Предоставление муниципального имущества в аренду не влечет за собой перехода права собственности на него к иному лицу.

8. В качестве арендодателей муниципального имущества выступают:

1) Администрация Назинского сельского поселения (далее - собственник) – в отношении муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования «Назинское сельское поселение»;

2) муниципальные предприятия (далее – балансосодержатель) – в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения;

3) муниципальные учреждения (далее – балансосодержатель) - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

9. Арендаторами муниципального имущества могут быть:

1) юридические лица, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре юридических лиц;

2) индивидуальные предприниматели, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре юридических лиц.

Глава 2. Порядок передачи имущества в аренду и в субаренду

10. Муниципальное имущество передается в аренду по целевому назначению для осуществления определенного вида деятельности в соответствии с функциональным назначением имущества.

11. Муниципальное имущество предоставляется в аренду лишь при отсутствии необходимости использования этого имущества в целях осуществления полномочий органов местного самоуправления муниципального образования «Назинское сельское поселение», предусмотренных законодательством, и отдельных государственных полномочий, переданных им в соответствии с законодательством.

12. Муниципальное имущество может быть предоставлено в аренду только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды.

Порядок проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, а также перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

13. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества подлежит обязательному размещению в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru.

14. Муниципальное имущество может быть предоставлено в аренду без проведения конкурсов или аукционов лишь в случаях и в порядке, определенных статьей 17.1. Федерального закона «О защите конкуренции».

15. Передача муниципального имущества в субаренду без проведения торгов может осуществляться арендатором лишь в случаях соблюдения требований, определенных пунктом 16 части 1 статьи 17.1. Федерального закона «О защите конкуренции».

При этом арендатор вправе передавать муниципальное имущество в субаренду только с письменного согласия арендодателя.

16. Договор субаренды заключается между арендатором и субарендатором в пределах срока действия договора аренды. Досрочное прекращение договора аренды влечет за собой прекращение договора субаренды.

17. Движимое муниципальное имущество в субаренду не передается.

18. Арендатор при заключении договора аренды вправе осуществить страхование переданного ему в аренду муниципального имущества на период действия договора аренды в пользу собственника муниципального имущества (выгодоприобретателя). При этом арендодатель на основании письменного заявления арендатора и приложенных к заявлению подтверждающих документов (договор страхования арендованного муниципального имущества; квитанции об оплате данных видов услуг и др.) возмещает расходы по страхованию в счет арендной платы по договору аренды.

Глава 3. Арендная плата

19. Величина арендной платы (без учета налога на добавленную стоимость) за пользование недвижимым муниципальным имуществом определяется по формуле:

Апл. = $S \times C \times \text{Кв.д.}$, где:

Апл. - сумма годовой арендной платы;

S – общая площадь арендуемых зданий (помещений в зданиях);

C – ставка арендной платы одного квадратного метра помещений (зданий) в год;

Кв.д. - коэффициент вида деятельности арендатора.

20. Площадь арендуемого здания (помещений в здании) определяется суммой площадей помещений разного типа и разного качества, находящихся в пользовании арендатора. Площадь арендуемого здания (помещений в здании) определяется по внутреннему периметру здания (помещений в здании). Площади помещений общего пользования вменяются к оплате каждому пользователю в доле, пропорциональной доле занимаемых пользователем помещений в суммарной полезной площади здания.

21. Ставка арендной платы одного квадратного метра здания (помещений в здании) равна рыночной стоимости услуги по предоставлению в аренду здания (помещений в здании) и устанавливается в соответствии с отчетами об оценке, предоставленными независимой оценочной организацией.

22. Коэффициент вида деятельности арендатора устанавливается на основании учредительных документов, выписок из единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей), лицензий, свидетельств государственной аккредитации в соответствии с кодами ОКВЭД, присвоенными органами государственной статистики.

23. Устанавливаются следующие коэффициенты видов деятельности:

1)Кв.д. = 0,70 для следующих видов деятельности: органы государственной власти, органы местного самоуправления, учреждения, финансируемые за счет средств федерального и областного бюджетов – при аренде помещений под офисы; медицинские услуги (кроме косметологических, стоматологических, лечебного массажа, продажи населению лекарственных препаратов и средств медицинской техники); санитарно-профилактическая деятельность; спортивная и физкультурная деятельность; образовательная деятельность (кроме подготовки водителей); музейная деятельность; размещение выставок произведений искусства, художественного промысла; деятельность по организации детского досуга; внешкольное воспитание;

2)Кв.д. = 0,65 для следующих видов деятельности: бытовые услуги, оказываемые населению, без права продажи сопутствующих товаров (услуги по ремонту, окраске и пошиву обуви; ремонту и пошиву швейных, меховых и кожаных изделий, головных уборов и изделий текстильной галантереи; ремонту, пошиву и вязанию трикотажных изделий; ремонту и техническому обслуживанию бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов; услуги по изготовлению и ремонту мебели; химической чистке и крашению; услуги маникюрные и парикмахерские; ритуальные услуги, услуги гостиничного бизнеса); услуги по технической инвентаризации объектов, оказываемые государственными унитарными предприятиями;

3)Кв.д. = 0,45 для следующих видов деятельности: запись актов гражданского состояния;

4)Кв.д. = 0,10 для следующих видов деятельности: деятельность предприятий и учреждений инвалидов, предприятий и учреждений ветеранов войн, предприятий и учреждений участников ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС (на площадь, пропорциональную количеству инвалидов, ветеранов, участников, имеющих основным местом работы указанные выше предприятия и учреждения); деятельность общественных организаций и обществ, направленная на защиту прав и интересов граждан, нуждающихся в дополнительной социальной защите; услуги бань, прачечных,

душевых, деятельность предприятий и организаций, оказывающих услуги в сфере жилищно – коммунального хозяйства;

5)Кв.д. = 1 для прочих видов деятельности, не вошедших в настоящий перечень.

6)Кв.д. = 1 для прочих видов деятельности, не вошедших в настоящий перечень.

24. Если при определении вида деятельности арендатора необходимо применение двух и более корректирующих коэффициентов вида деятельности, устанавливается средняя величина коэффициента вида деятельности.

25. Корректировочные коэффициенты видов деятельности арендаторов, указанные в пункте 23 настоящего Положения, применяются для определения величины арендной платы по договорам аренды муниципального имущества, заключенным без проведения торгов в виде конкурсов или аукционов.

26. Величина арендной платы за движимое муниципальное имущество определяется в размере рыночной стоимости аренды объекта движимого муниципального имущества, установленной в соответствии с отчетами об оценке, предоставленными независимой оценочной организацией.

27. Величина арендной платы, предусмотренная договором аренды (субаренды) муниципального имущества, может изменяться, но не чаще одного раза в год.

28. Величина арендной платы, указанная в пункте 19 настоящего Положения, не включает в себя плату за пользование земельным участком, плату за коммунальные услуги; плату за содержание мест общего пользования. Оплата за коммунальные, эксплуатационные, необходимые административно-хозяйственные услуги, услуги по содержанию мест общего пользования производится арендатором по отдельным договорам, заключенным им с обслуживающими организациями, в порядке и в сроки, установленные такими договорами.

29. В случае заключения договора аренды по результатам торгов в форме аукциона размер арендной платы определяется по результатам их проведения.

30. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества, в том числе штрафы, пени, прочие денежные средства, полученные по судебным искам, подлежат зачислению в местный бюджет.

31. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом в виде:

1)определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

3) предоставления арендатором определенных услуг;

4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных в настоящем пункте форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

32. В случаях, когда арендная плата по договору аренды муниципального имущества установлена в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически, срок оплаты осуществляется арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа каждого оплачиваемого месяца.

33. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

34. Контроль за поступлением средств от аренды осуществляет арендодатель.

Глава 4. Заключение и расторжение (прекращение) договора аренды муниципального имущества

35. Договор аренды муниципального имущества заключается между арендодателем и арендатором.

36. Договор аренды имущества по результатам торгов заключается в порядке и сроки, предусмотренные статьей 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

37. Договор аренды муниципального имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

38. Передача муниципального имущества арендатору осуществляется после заключения договора аренды по акту приема-передачи.

39. Изменение условий заключенного договора аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

40. По истечении срока договора аренды муниципального имущества заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении условий, определенных пунктом 9 статьи 17.1. Федерального закона «О защите конкуренции».

41. По требованию арендодателя договор аренды может быть расторгнут судом досрочно в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательством, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора;

5) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и договором.

По требованию одной из сторон договор аренды может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, которое повлекло для другой стороны такой ущерб, что она (сторона) в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

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

Глава 5. Контроль за использованием муниципального имущества, передаваемого в аренду

43. Арендодатель осуществляет контроль за целевым использованием имущества, переданного в аренду. При установлении нецелевого использования арендованного имущества и в случае невыполнения Арендатором условий договора аренды имущества арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения договора аренды имущества.

44. В целях осуществления контроля за использованием переданного в аренду (субаренду) муниципального имущества собственник и балансодержатель имеют право:

1) проверять использование арендованного муниципального имущества в соответствие с целями, указанными в договоре аренды (субаренды);

2) беспрепятственно посещать помещения, здания, переданные в аренду (субаренду) по договору;

3) требовать от арендаторов и субарендаторов устранения выявленных нарушений использования муниципального имущества;

4) требовать от арендаторов достоверных сведений о месте нахождения движимого муниципального имущества и предоставления возможности осмотра его технического состояния, условий использования и хранения.

45. Проверки проводятся комиссией, в состав которой входят представители арендодателя – собственника и балансодержателя. Персональный состав комиссии утверждается собственником имущества.

46. Результаты проверок оформляются актом проверки. Акт проверки должен быть подготовлен комиссией в течение 5-ти рабочих дней со дня окончания соответствующей проверки.

47. В случае, если в ходе проверки комиссией были выявлены факты нецелевого использования арендатором муниципального имущества либо иные нарушения условий договора аренды, арендодатель в течение 3-х рабочих дней со дня составления акта проверки направляет арендатору требование об устранении выявленных нарушений.

В случае неустранения арендатором выявленных нарушений в установленный в требовании срок арендодатель направляет арендатору требование о досрочном расторжении договора аренды имущества.