



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЫЧЕВСКИЙ РАЙОН» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 06 декабря 2016 года № 550

Об утверждении Положения
о порядке предоставления в аренду
объектов муниципальной
собственности муниципального
образования «Сычевский район»
Смоленской области

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области,

Администрация муниципального образования «Сычевский район»
Смоленской области
п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области.
2. Настоящее постановление подлежит официальному обнародованию.

Глава муниципального образования
«Сычевский район» Смоленской области

Е.Т. Орлов

УТВЕРЖДЕНО
постановлением Администрации
муниципального образования
«Сычевский район»
Смоленской области
от 06.12.2016 года №550

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности
муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области (далее-Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области, в целях наиболее эффективного использования объектов муниципальной собственности муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области. Настоящее Положение регулирует порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области, в том числе имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения, и имущества, закрепленного за учреждениями на праве оперативного управления.

1.2. В целях реализации настоящего Положения под арендой следует понимать возмездное временное владение и пользование или временное пользование муниципальным имуществом на условиях, предусмотренных договором аренды без изменения права собственности или иного права на такое имущество.

1.3. Действие настоящего Положения не распространяется на следующее муниципальное имущество:

- земельные участки;
- участки недр;
- лесной фонд;
- водные объекты;
- особо охраняемые природные территории;
- иные природные ресурсы;
- объекты жилого фонда, являющиеся государственной собственностью.

1.4. Арендодателем объектов муниципальной собственности муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области выступает Администрация муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области (далее – Администрация).

1.5. Арендаторами (субарендаторами) выступают юридические лица, в том числе иностранные, и индивидуальные предприниматели, а также физические лица.

1.6. Для получения согласия на сдачу в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения и муниципальными учреждениями на праве оперативного управления, муниципальные предприятия и учреждения представляют в Администрацию письменное обращение, подписанное руководителем.

Указанное обращение должно содержать сведения об объекте, подлежащем сдаче в аренду (местонахождение, общая площадь, назначение), обоснование необходимости передачи его в аренду (причины неиспользования имущества, учреждением, предприятием), срок договора аренды.

К указанному обращению прилагается справка о наличии (об отсутствии) задолженности по арендной плате и (или) пени за несвоевременное перечисление арендной платы у заинтересованного лица, ранее арендовавшего определенный объект, предназначенный для сдачи в аренду.

Основаниями для отказа в согласовании письменного обращения являются:

- невозможность предоставления объекта, запрашиваемого в обращении, по причине того, что предоставление его в аренду будет препятствовать реализации основной деятельности учреждения или предприятия;
- невозможность предоставления объекта, который в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами не может являться объектом аренды;
- несоответствие цели использования запрашиваемого объекта, указанной в обращении, его функциональному назначению.

2. Оформление предоставления муниципального имущества в аренду

2.1. Работа по проведению конкурсов, аукционов, связанная со сдачей в аренду муниципального имущества для выявления победителя осуществляется отделом по земельным и имущественным отношениям Администрации муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области (далее – Отдел).

2.2. Основаниями для рассмотрения Отделом вопроса о сдаче в аренду объекта муниципальной собственности является письменное обращение лица, имеющего намерения арендовать соответствующее муниципальное имущество, с приложением к нему документов, указанных в пункте 2.3 настоящего Положения. Такое обращение должно содержать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее сдаче в аренду (местонахождение, общая площадь, назначение, срок договора аренды).

2.3. К письменному обращению лица, имеющего намерение арендовать соответствующее муниципальное имущество, прилагаются следующие документы.

2.3.1. Сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

Для юридических лиц:

- копии учредительных документов:

- подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу) подлинников учредительных документов юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями, а также документа, подтверждающего внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц (если в деле имеются копии названных документов, то возможно представление выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующих об отсутствии изменений в учредительных документах юридического лица);

- подлинник и копия документа, подтверждающего полномочия лица, заключающего договор аренды от имени юридического лица;

- решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

- заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- паспорт лица, подписывающего договор (непосредственно при оформлении договора).

Для индивидуальных предпринимателей:

- подлинник (для предъявления) и копии (для приобщения к делу) свидетельства о государственной регистрации с отметкой о постановке на учет физического лица в налоговом органе по месту жительства, а также документа, подтверждающего факт внесения записи об индивидуальном предпринимательстве в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей.

- заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя – индивидуального предпринимателя, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- паспорт лица, подписывающего договор (непосредственно при оформлении договора).

Для физических лиц:

- копия паспорта.

2.3.2. Предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение,

оказание) которых происходит с использованием такого имущества. В случаях, предусмотренных документацией об аукционе, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации.

2.3.3. Документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае если в документации об аукционе содержится требование о внесении задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка).

2.4. Заключение договоров аренды муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления может быть осуществлено только по результатам проведения торгов (конкурсов или аукционов) за исключением случаев, установленных федеральным законодательством.

Право аренды муниципального имущества может выставляться на конкурс или аукцион в случаях, когда:

- обладатель преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок отказался от реализации такого права;
- передается объект недвижимого имущества, договор на аренду которого был расторгнут;
- впервые передаются в аренду отдельно стоящее здание или свободные изолированные помещения, имеющие отдельный вход;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.5. Заключение договоров аренды без проведения конкурсов или аукционов осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

2.6. Передача муниципального имущества в аренду без проведения конкурсов или аукционов осуществляется:

1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а

также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»);

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

7) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

9) в виде муниципальной преференции в соответствии со статьями 19 и 20 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

10) лицу, с которым заключен муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 05 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения муниципального контракта;

11) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

12) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам,

которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

14) являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

15) лицу, подавшему 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 лицу, признанному 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, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

16) передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании муниципального контракта.

2.7. По результатам рассмотрения предоставленных документов принимается одно из следующих решений о сдаче в аренду целевым назначением:

- о проведении конкурса или аукциона на право аренды;
- о предоставлении муниципальной преференции;
- об отказе в праве на аренду с указанием причин отказа.

2.8. Обжалование решения осуществляется в установленном законодательством порядке.

3. Договора аренды муниципального имущества

3.1. Основным документом на право пользования муниципальным имуществом, регламентирующим отношения аренды муниципального имущества, является договор аренды. Сдача муниципального имущества в аренду производится на основании краткосрочных (на срок не более одного года) и долгосрочных договоров, но не более чем на срок, установленный законодательством Российской Федерации.

3.2. Муниципальные предприятия и учреждения не имеют право предоставить в аренду муниципальное имущество без согласия Главы муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области.

3.3. Фактическое предоставление муниципального имущества в аренду осуществляется после заключения договора аренды в установленном

законодательстве порядке. При этом сторонами оформляется акт приема-передачи, подтверждающий передачу муниципального имущества.

3.4. По объектам муниципального имущества, являющимся объектами культурного наследия (памятники истории и культуры), договоры аренды заключаются в соответствии с настоящим Положением с оформлением арендатором с органом исполнительной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, охранного обязательства.

3.5. Разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в пункте 2.6, в отношении:

1) муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;

2) муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;

3) муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

3.6. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в договор аренды рассматриваются сторонами и оформляются дополнительным Соглашением в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.7. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по инициативе арендодателя без согласия арендатора по основаниям и в порядке, предусмотренным договором аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

3.8. Долгосрочные договоры аренды и все изменения к данным договорам подлежат государственной регистрации в срок, определенный договором. Расходы по их регистрации несет арендатор.

4. Условия договора аренды муниципального недвижимого имущества

4.1. Договором аренды муниципальной собственности недвижимого имущества определяются следующие условия.

4.1.1. Объект аренды.

В аренду может быть передано имущество, находящееся в муниципальной собственности. В договоре указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору, в отношении объекта недвижимости указывается его местонахождение (почтовый адрес, этаж, номер помещения).

4.1.2. Целевое назначение передаваемого в аренду недвижимого имущества и срок аренды.

В договоре аренды указывается назначения по виду деятельности передаваемого в аренду помещения, с указанием срока действия данного договора аренды. Срок аренды это период, в течение которого арендатор за плату пользуется

предоставленным ему имуществом в порядке и на условиях, установленных договором.

4.1.3. Размер и порядок внесения арендной платы, ответственность за нарушения этих условий.

Размер арендной платы устанавливается на срок действия договора аренды, но не более чем на один год. Арендная плата ежемесячно подлежит перечислению арендатором в бюджет муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным. В случае просрочки или неуплаты арендатором платежей в сроки, установленные договором аренды, начисляется пени в размере 0,5% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.1.4. Порядок передачи недвижимого имущества арендатору и порядок его возврата арендодателю.

Договор аренды должен предусматривать, что подготовка технической документации на муниципальную собственность, а также иные затраты, связанные с оформлением и передачей арендатору объекта аренды, возврат объекта аренды арендатором арендодателю осуществляется за счет арендатора.

4.1.5. Условия использования недвижимого имущества.

Использовать объект исключительно по назначению, указанному в договоре.

4.1.6. Ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды.

При несоблюдении условий договора аренды и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемого в аренду объекта, арендатор возмещает недовнесенную арендную плату до истечения срока действия договора и выплачивает всю сумму причиненных убытков.

4.1.7. Порядок контроля со стороны арендодателя за соблюдением арендатором условий договора аренды.

Контроль исполнения арендатором условий договора аренды осуществляется Администрацией в порядке, определенном договором аренды.

Арендатор, надлежащим образом выполняющий условия договора аренды, по истечению срока договора имеет при прочих условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

Арендатор не вправе вносить арендуемое недвижимое имущество в залог и в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ.

5. Обязанности сторон, заключивших договор аренды

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. Использовать арендуемое помещение в соответствии с целевым назначением и условиями, указанными в договоре.

5.1.2. В течение 20 дней с момента подписания договора аренды заключить отдельные договора по оплате эксплуатационных, коммунальных услуг, в том числе вывоз мусора с организациями, предоставляющими данные услуги.

5.1.3. Вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, предусмотренные договорами аренды.

5.1.4. Содержать арендуемое помещение в порядке, предусмотренном правилами санитарной, экологической и противопожарной безопасности, не совершать иных действий, способных вызвать повреждения или разрушение помещения и расположенных в нем инженерных сетей и коммуникаций.

5.1.5. Проводить за собственные средства при необходимости, но не реже одного раза в пять лет текущий и косметический ремонт арендуемого нежилого помещения, если иное не предусмотрено договором.

5.1.6. Восстановить за собственные средства арендуемое помещение и находящиеся в нем коммуникации, поврежденные по своей вине.

5.1.7. Не производить без предварительного письменного разрешения арендодателя перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, прокладок скрытых и открытых проводок, сетей и коммуникаций.

5.1.8. Допускать в арендуемое помещение представителей арендодателя, служб, контролирующих соблюдение санитарных, экологических, противопожарных норм и действующего законодательства и в установленные сроки устранять выявленные нарушения.

5.1.9. Возвратить арендуемое помещение в установленный договором срок в исправном и пригодном для дальнейшего его использования состоянии.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Обеспечить по согласованию с балансодержателем своевременное предоставление муниципального имущества арендатору.

5.2.2. Не менее чем за один месяц письменно уведомлять арендатора о досрочном расторжении договора аренды и необходимости освобождения помещения в связи с принятым решением органами местного самоуправления по его постановке на капитальный ремонт, реконструкции, сносе или приватизации.

5.2.3. В месячный срок рассматривать обращения арендатора по вопросам изменения целевого назначения помещения, а также его ремонта и переоборудования.

6. Ответственность сторон

6.1. За нарушение порядка заключения и условий договора аренды, если договором не предусмотрено иное, стороны несут следующую ответственность:

6.1.1. За просрочку внесения арендной платы арендатор уплачивает пеню в размере 0,5 процента от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

6.1.2. В случае если арендатор не принял в установленный договором срок или не возвратил арендуемый объект или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за весь срок неисполнения обязательства на счет районного бюджета.

6.1.3. В случае нецелевого использования арендуемого имущества применяются меры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.4. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

7. Арендная плата и расходы по содержанию арендованного муниципального имущества

7.1. Арендная плата рассчитывается Администрацией на основании отчета об оценке, выданного независимым оценщиком, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Средства, полученные от сдачи муниципального имущества в аренду, учитываются в доходной части бюджета муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области.

7.2. Размер, условия, сроки внесения арендной платы и реквизиты для ее перечисления указываются в договоре аренды.

7.3. Для осуществления контроля за полнотой и своевременностью перечисления сумм арендной платы в бюджет муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области, арендатор обязан внести арендную плату не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

7.4. Расходы по содержанию арендованного муниципального имущества включают в себя плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги.

Указанные расходы не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, и возмещаются арендатором предприятию по отдельному договору, если иное не предусмотрено договором аренды.

Договоры на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги заключаются арендатором с организациями, предоставляющими указанные услуги.

8. Порядок предоставления муниципального имущества в субаренду

8.1. Муниципальное имущество может быть с письменного согласия арендодателя передано в субаренду. Арендатор может сдавать арендованный объект в субаренду с согласия собственника без проведения аукциона или конкурса, в соответствии с действующим законодательством.

В случае если арендодателем муниципального имущества выступает предприятие, или учреждение, необходимо согласие Администрации муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области. Муниципальное имущество предоставляется в субаренду на срок, не превышающий срока аренды.

8.2. Договор субаренды подлежит обязательному учету в Отделе.