проект

УДОМЕЛЬСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

00.04.2017 г.Удомля №

Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества Удомельского городского округа

Руководствуясь нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области, утвержденного, постановлением Администрации Тверской области от 29.09.2004 №192-па, Устава Удомельского городского округа, Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Удомельский городской округ, утвержденного решением Удомельской городской Думы от 22.12.2016 №146,

УДОМЕЛЬСКАЯ ГОРОДСКАЯДУМА РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение об аренде муниципального имущества Удомельского городского округа (Приложение).

2. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования в печатном издании «Удомельская газета».

|  |  |
| --- | --- |
| Глава Удомельского городского округаР.А. Рихтер | Председатель Удомельской городской ДумыА.В. Воробьёв |

Проект решения завизировали:

Заместитель Главы Администрации

Удомельского городского округа М.С. Клещерова

Руководитель КУИиЗО

Администрации Удомельского городского округа М.А. Колесникова

Гл. специалист, юрисконсульт КУИиЗО

Администрации Удомельского городского округа О.С.Боровик

Рассылка: КУИиЗО - 1экз.

Клещерова М.С.

8 48255 54516

Приложение

к решению Удомельской

городской Думы от 00.04.2017 №

Положение

об аренде муниципального имущества Удомельского района

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области, утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29.09.2004 №192-па, Устава Удомельского района, Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Удомельский городской округ, утвержденного решением Удомельской городской Думы от 22.12.2016 №146.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Удомельского городского округа включая:

- здания, строения, сооружения, нежилые помещения (далее - объекты нежилого фонда), движимое имущество (за исключением денежных средств и ценных бумаг), принадлежащие муниципальным унитарным предприятиям Удомельского городского округа (далее - предприятия) и муниципальным учреждениям Удомельского городского округа (далее - учреждения) соответственно на праве хозяйственного ведения и оперативного управления;

- объекты нежилого фонда, движимое имущество (за исключением денежных средств и ценных бумаг), не закрепленные за предприятиями и учреждениями (далее – объекты казны).

Настоящее Положение не распространяет свое действие на отношения, возникающие при предоставлении в пользование объектов жилищного фонда и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

1.3. Инициатива в предоставлении муниципального имущества в аренду может исходить:

- от физических или юридических лиц, претендующих на временное владение и (или) пользование объектами;

- от предприятий и учреждений в отношении закрепленного за ними имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

- от Администрации Удомельского городского округа.

1.4. Передача в аренду имущества без проведения независимой оценки его рыночной стоимости с указанием стоимости права аренды не допускается.

2. Порядок рассмотрения обращений по вопросам предоставления в аренду муниципального имущества

2.1. Письменные заявления по вопросам аренды имущества муниципальной казны Удомельского городского округа заинтересованные лица направляют в Администрацию Удомельского городского округа в виде заявок, составленных в произвольной форме с обязательным указанием:

- реквизитов заявителя (наименование организации, ее местонахождение, фамилия, имя и отчество заявителя - физического лица, его местожительства, телефон, телефакс и т.п.);

- местонахождения (местоположения) муниципального имущества;

- цели использования муниципального имущества;

- размера испрашиваемой полезной или иной площади;

- срока аренды;

- права заявителя на заключение договора аренды имущества без проведения торгов (в случае его наличия).

К заявлению должны прилагаться:

- копии учредительных документов юридического лица, заверенные надлежащим образом;

- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя;

- копии документов, подтверждающих право заявителя на заключение договора аренды без проведения торгов (копии учредительных документов, копия решения суда и иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации).

2.2. Решение о предоставлении муниципального имущества в аренду принимается:

2.2.1. в отношении движимого и недвижимого имущества, составляющего муниципальную казну – Администрацией Удомельского городского округа;

2.2.2. в отношении движимого и недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении муниципального казенного учреждения – муниципальным казенным учреждением с согласия Администрации Удомельского городского округа;

2.2.3. в отношении движимого особо ценного имущества и недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении муниципального бюджетного учреждения – муниципальным бюджетным учреждением с согласия Администрации Удомельского городского округа;

2.2.4. в отношении движимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципального унитарного предприятия - муниципальным унитарным предприятием;

2.2.5. в отношении недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципального унитарного предприятия - муниципальным унитарным предприятием с согласия Администрации Удомельского городского округа.

2.3. По результатам рассмотрения Администрацией Удомельского городского округа не позднее чем в двадцатидневный срок с даты регистрации в журнале учета заявок, принимается решение в форме постановления (за исключением подпункта 2.3.3):

2.3.1. о вынесении на торги права аренды объекта муниципального имущества;

2.3.2. о предоставлении в аренду муниципального имущества и заключении договора аренды, в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, когда данное имущество может предоставляться без проведения торгов;

2.3.3. об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду путем письменного уведомления заявителя об этом.

2.4. Решение об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду принимается, если:

2.4.1. объект муниципального имущества уже передан другому лицу на законных основаниях;

2.4.2. в отношении муниципального имущества существуют вступившие в законную силу акты судебных или иных уполномоченных органов, препятствующие передаче его в аренду;

2.4.3. объект не является собственностью муниципального образования Удомельский городской округ;

2.4.4. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.5. Письменные обращения по вопросам аренды имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, направляются в адрес предприятий и учреждений в форме и с приложением документов, указанных в пункте 2.1. настоящего Положения и рассматриваются руководителями предприятий, учреждений самостоятельно.

# 3. Порядок передачи в аренду муниципального имущества

3.1. Заключение договоров аренды муниципального имущества осуществляется по результатам торгов, за исключением случаев, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

3.2. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в п.3.1 настоящего Положения, устанавливается приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 №67.

3.3. Организатором торгов на право заключения договоров аренды выступают:

3.3.1. в отношении муниципального имущества, составляющего казну Удомельского городского округа – Администрация Удомельского городского округа;

3.3.2. в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями – муниципальные унитарные предприятия;

3.3.3. в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями – муниципальные учреждения.

3.4. Договоры аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за предприятиями, заключаются по согласованию с Администрацией Удомельского городского округа.

Договоры аренды имущества, закрепленного на праве оперативного управления за учреждениями, заключаются по согласованию с Администрацией Удомельского городского округа в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

При принятии решения о передаче в аренду недвижимого муниципального имущества муниципальное предприятие, учреждение обязано получить согласие Администрации Удомельского городского округа на передачу его в аренду до объявления проведения торгов или заключения договора аренды без проведения торгов. Соответствующее обращение руководителя о получении согласия направляется в Администрацию Удомельского городского округа. Решение о согласовании передачи в аренду имущества или об отказе принимается Администрацией Удомельского городского округа не позднее чем в двадцатидневный срок с даты регистрации обращения путем письменного уведомления.

Решение об отказе в согласовании передачи в аренду имущества принимается по основаниям, указанным в пункте 2.4 настоящего Положения.

3.5. При предоставлении имущества в аренду в порядке предоставления муниципальной преференции Администрация Удомельского городского округа направляет в антимонопольный орган ходатайство о даче согласия на предоставление такой преференции в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При положительном заключении антимонопольного органа Администрация Удомельского городского округа издает постановление о предоставлении имущества в аренду, либо готовит разрешение о даче согласия на предоставление в аренду недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении, оперативном управлении муниципальных предприятий, учреждений.

3.6. Договоры аренды муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, заключаются Администрацией Удомельского городского округа и оформляются в соответствии с типовой формой договора аренды, утверждаемой постановлением Администрации Удомельского городского округа.

3.7. Все договоры аренды муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, подлежат обязательному учету в реестре договоров, ведущемся в Администрации Удомельского городского округа.

Порядок учета данных договоров аренды и осуществления контроля за их исполнением утверждается постановлением Администрации Удомельского городского округа.

3.8. При признании торгов на право заключения договора аренды несостоявшимися договор аренды может быть заключен без повторного проведения торгов в случаях, установленных федеральным законодательством.

4. Арендная плата

4.1. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом устанавливается на основании Методики определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Удомельского городского округа, утверждаемой постановлением Администрации Удомельского городского округа (далее – Методика) либо по результатам торгов.

4.2. Арендная плата рассчитывается индивидуально для каждого объекта аренды и устанавливается следующим образом:

4.2.1. для договоров аренды, заключаемых без проведения торгов, размер арендной платы устанавливается на основании отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

4.2.2. по договорам аренды, заключаемым по результатам торгов, размер арендной платы устанавливается в соответствии с предложением победителя торгов.

Стартовая (начальная) цена размера арендной платы за объект аренды муниципального имущества, выставляемого на торги, определяется на основании отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости арендной платы.

4.3. С учетом социального значения вида деятельности, осуществляемой арендатором, целевого назначения муниципального имущества рыночный размер арендной платы, определенный на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, при установлении начальной цены торгов или определении размера арендной платы при предоставлении имущества в аренду без проведения торгов, корректируется путем умножения на коэффициент социальной значимости, значение которого определяется в соответствии с приложением к настоящему Положению.

При предоставлении объекта нежилого фонда за льготную арендную плату договор аренды заключается без права сдачи его в субаренду и безвозмездное пользование, переуступки права аренды. Договор аренды муниципального имущества в этом случае заключается сроком не более чем на пять лет с ежегодным подтверждением права на установление коэффициента социальной значимости.

4.4. Муниципальные предприятия и учреждения самостоятельно устанавливают размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом с учетом результатов проведения независимой оценки рыночной стоимости объекта.

4.5. Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

4.6. Плата за аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, подлежит перечислению в бюджет Удомельского городского округа.

Если арендодателем выступает муниципальное предприятие или учреждение, арендная плата перечисляется непосредственно арендодателю на указанный в договоре аренды счет.

4.7. Арендная плата перечисляется арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца. В индивидуальном порядке на основании заявления арендатора устанавливается иной срок внесения арендной платы в случае передачи имущества без проведения торгов.

4.8. По истечении установленных сроков внесения арендной платы арендатору начисляется пеня за каждый день просрочки в размере 0,1% месячной арендной платы за каждый день просрочки платежа.

4.9. Арендная плата по договору аренды подлежит уменьшению в случае компенсации арендатору затрат на капитальный ремонт, реконструкцию, неотделимые улучшения объекта нежилого фонда по действующим договорам аренды на сумму произведенных и документально подтвержденных затрат. Уменьшение арендной платы производится в соответствии с Методикой.

4.10. Размер арендной платы, установленный в договоре аренды, может изменяться арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год на коэффициент инфляции, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации.

Об изменении размера арендной платы арендатор уведомляется письменно. Новый размер арендной платы устанавливается с 1 числа месяца, следующего за месяцем подписания дополнительного соглашения к Договору.

Коэффициент инфляции определяется по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тверской области согласно индексам потребительских цен по Тверской области на платные услуги, учитываемым службой государственной статистики при расчете индексов потребительских цен по полному кругу товаров и услуг, сложившихся в ноябре текущего года по отношению к ноябрю предшествующего года. На коэффициент инфляции индексируется размер арендной платы за предшествующий расчетному период. Значения коэффициентов инфляции, применяемых для индексирования размера арендной платы, утверждаются ежегодно постановлением Администрации Удомельского городского округа.

4.11. Повторная оценка рыночной стоимости арендной платы по долгосрочным договорам аренды муниципального имущества проводится один раз в три года. В год проведения оценки рыночной стоимости арендной платы коэффициент инфляции принимается равным 1,0.

4.12. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом пересматривается также в случаях и в порядке, не противоречащим Гражданскому кодексу Российской Федерации, в том числе при изменении порядка (механизма) определения размера арендной платы.

Порядок и сроки изменения размера арендной платы предусматриваются договором аренды.

4.13. Льготы по арендной плате устанавливаются в соответствии с порядком, утвержденным решением Удомельской городской Думы.

5. Содержание объектов аренды муниципального имущества

5.1. Арендатор обязан поддерживать муниципальное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет капитальный (в случае, если договор аренды заключен сроком более чем на 3 года и договором аренды не предусмотрено иное), текущий ремонт, нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

5.2. При формировании документации для проведения торгов или при заключении договора аренды муниципального имущества без торгов, арендодатель обязан указать условие о необходимости (или отсутствии такового) проведения капитального ремонта арендуемого объекта и, при его необходимости, все существенные условия проведения данного ремонта, включая сроки его проведения.

5.3. При заключении договора аренды недвижимого имущества (до момента подписания) арендодатель должен представить арендатору расчет и указать структуру коммунально-эксплуатационных расходов по договору аренды.

6. Контроль за использованием объектов аренды

6.1. Администрация Удомельского городского округа осуществляет постоянный контроль за использованием объектов аренды.

6.2. Контрольные мероприятия могут быть как плановые, так и внеплановые и проводятся в соответствии с Порядком проведения мероприятий по контролю за использованием объектов аренды, утверждаемым постановлением Администрации Удомельского городского округа.

7. Основания прекращения и расторжения договора аренды

7.1. Прекращение договора аренды производится в случаях:

- истечения срока, на который было предоставлено муниципальное имущество;

- добровольного отказа от права аренды со стороны арендатора;

- досрочного расторжения договора по соглашению сторон;

- одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора аренды до истечения его срока в порядке п.3 ст.450 Гражданского кодекса Российской Федерации;

- прекращения деятельности арендатора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Досрочное расторжение договора аренды по инициативе арендодателя производится в случаях:

- пользования арендатором арендованным муниципальным имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения муниципального имущества либо с неоднократными нарушениями;

- существенного ухудшения арендатором арендованного муниципального имущества;

- невнесения арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Вносимые в договор аренды дополнения, изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

7.4. Расторжение договора аренды осуществляется через месяц со дня предварительного уведомления о расторжении договора аренды, либо в иные сроки по обоюдному согласию сторон либо на основании решения суда.

7.5. Расторжение договора не освобождает арендатора от обязанности погашения задолженности по арендной плате и уплаты пеней.

7.6. В течение 10 дней со дня прекращения договора аренды арендатор обязан вернуть имущество арендодателю. Условия освобождения помещения и возврата муниципального помещения устанавливаются договором аренды.

В случае несвоевременного возвращения муниципального имущества арендатор вносит арендную плату за все время просрочки и неустойку, предусмотренную договором.

Приложение

к Положению об аренде муниципального имущества Удомельского городского округа

Коэффициенты социальной значимости

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | собенности вида деятельности арендатора и целевого назначения муниципального имущества | Коэффициент социальной значимости |
| 1 | Деятельность в области физической культуры и спорта | 0,5 |
| 2 | Деятельность в области школьного и профессионального образования  | 0,6 |
| 3 | Деятельность в области передачи и распределения пара и горячей воды | 0,8 |
| 4 | Деятельность в области содержания и обслуживания объектов электроснабжения  | 0,8 |