



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

Об утверждении Порядка предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Чехов

Руководствуясь 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», Федеральным законом от 24.07.2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Приказом ФАС России 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 в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», решением Совета депутатов городского округа Чехов от 15.12.2017 № 116/8-2017 «Об утверждении Положения о формировании, владении, пользовании и распоряжении муниципальным имуществом городского округа Чехов», Уставом городского округа Чехов,

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ РЕШИЛ:**

1. Утвердить Порядок предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Чехов (прилагается).
2. Направить настоящее решение для подписания и обнародования в средствах массовой информации Главе городского округа Чехов Кононовой М.В.
3. Разместить настоящее решение на официальном сайте Администрации городского округа Чехов в сети Интернет.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя планово-бюджетной комиссии Совета депутатов городского округа Чехов Давыдова Д.А.

Утвержден
решением Совета депутатов
городского округа Чехов
от _____ № _____

Порядок предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Чехов

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду, безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности городского округа Чехов (далее - муниципальное имущество), условия передачи муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование и порядок определения арендной платы.

1.2. Настоящее Положение не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, законодательством о недрах, законодательством о концессионных соглашениях.

2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

2.1.1. Составляющее муниципальную казну городского округа Чехов.

2.1.2. Закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями городского округа Чехов.

2.1.3. Закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями городского округа Чехов.

3. Арендодатели и Ссудодатели муниципального имущества

3.1. Арендодателями и ссудодателями муниципального имущества являются:

3.1.1. Управление земельно-имущественного комплекса Администрации городского округа Чехов (далее - Управление) - в отношении имущества, составляющего муниципальную казну городского округа Чехов, и в отношении имущества, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления городского округа Чехов.

3.1.2. Муниципальные бюджетные, автономные и казенные учреждения городского округа Чехов - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

3.1.3. Муниципальные унитарные предприятия, муниципальные казенные предприятия городского округа Чехов - в отношении муниципального имущества,

закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, оперативного управления.

3.2. Передача муниципального недвижимого имущества в аренду муниципальными учреждениями и муниципальными предприятиями городского округа Чехов осуществляется с предварительного согласия Администрации городского округа Чехов (далее - Администрация).

4. Арендаторы и ссудополучатели муниципального имущества

4.1. Арендаторами и ссудополучателями муниципального имущества могут выступать индивидуальные предприниматели, физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы.

5. Порядок передачи муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование

5.1. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов (далее – торги) на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество согласно статье 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды, безвозмездного пользования в отношении имущества, составляющего муниципальную казну городского округа Чехов, принимается Администрацией в форме постановления.

Решение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды, безвозмездного пользования в отношении имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями или муниципальными унитарными предприятиями городского округа Чехов, после получения письменного согласия Администрации принимается руководителем учреждения или предприятия.

Организаторами торгов являются арендодатели и ссудодатели муниципального имущества.

Проведение торгов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

5.2. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование вправе Администрация, любые заинтересованные физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели.

Заинтересованное лицо направляет заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование в произвольной форме в виде письма в адрес Администрации.

Рассмотрение поступивших заявлений и принятие решений по ним производятся на общих основаниях в 30-дневный срок.

5.3. Административный регламент предоставления муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование без проведения торгов утверждается постановлением Администрации.

5.4. Основанием для заключения договора аренды, безвозмездного пользования по результатам проведения торгов является протокол об итогах проведения торгов.

Основанием для заключения договора аренды, безвозмездного пользования без проведения торгов в отношении имущества, составляющего муниципальную казну городского округа Чехов, является постановление Администрации.

6. Условия аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества

6.1. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, ссудодателя с ссудополучателем является договор. Форма договора утверждается постановлением Администрации.

6.2. Договором аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества определяются следующие необходимые в договоре существенные условия:

6.2.1. наименование сторон договора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;

6.2.2. данные об объекте, передаваемого по договору, позволяющие его идентифицировать:

а) адрес (местонахождение) объекта;

б) вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды (пользования);

в) характеристики объекта по договору в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости;

6.2.3. срок договора;

6.2.4. порядок страхования имущества, передаваемого по договору;

6.2.5. порядок передачи объекта по договору и порядок его возврата;

6.2.6. условия использования имущества, передаваемого по договору;

6.2.7. права и обязанности сторон;

6.2.8. порядок оплаты коммунальных, эксплуатационных услуг, а также расходов на содержание общего имущества, взносов на капитальный ремонт помещений, расположенных в многоквартирных домах;

6.2.9. ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;

6.2.10. условия и порядок расторжения договора;

6.2.11. приложением к договору: планы, экспликации помещений (в отношении недвижимого имущества).

6.2.12. В договоре аренды имущества дополнительно указываются:

а) размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;

б) порядок и условия пересмотра арендной платы.

6.3. Договор аренды, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится арендатором.

6.4. Договор аренды предусматривает уплату арендатором неустойки в следующих случаях:

- за нарушение срока внесения арендной платы - в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки;

- в случае систематического (2 и более раза) неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов договора, в результате чего денежные средства зачисляются на код бюджетной классификации (КБК) "Невыясненные поступления" - в размере 0,1% от суммы, подлежащей уплате в бюджет;

- за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором других условий договора - в размере 5% от суммы арендной платы за месяц.

6.5. По договору аренды объектов муниципального имущества отдельно стоящих зданий и сооружений, арендатору одновременно передается право аренды земельного участка.

Указанный земельный участок предоставляется данным договором в аренду без права приобретения в собственность на срок, не превышающий срока аренды объектов недвижимого имущества. Арендная плата за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое недвижимое имущество, определяется действующим законодательством и порядком расчета арендной платы за земельные участки.

6.6. В соответствии с договором арендатор и ссудополучатель оплачивает коммунальные услуги, а также эксплуатационные расходы, связанные с содержанием, в том числе дератизации, дезинсекции имущества, расходы по охране имущества, по отдельным договорам в соответствии с установленными нормами на основании действующих цен и тарифов, которые он самостоятельно заключает с соответствующими организациями.

7. Особенности передачи в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями и муниципальными предприятиями городского округа Чехов

7.1. Для получения согласия на передачу в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями или муниципальными унитарными предприятиями городского округа Чехов (далее – Организация), Организация представляет в Администрацию следующие документы:

7.1.1. Заявление, подписанное руководителем Организации и согласованное с учредителем Организации, с указанием имущества, предполагаемого к сдаче в аренду, безвозмездное пользование; обоснования необходимости передачи его в аренду, безвозмездное пользование; предполагаемые условия аренды,

безвозмездного пользования: срок, цели использования имущества арендатором (ссудополучателем).

7.1.2. Копии документов, подтверждающие права Организации - заявителя на имущество, сдаваемое в аренду, безвозмездное пользование.

7.1.3. Копию технического паспорта /описания (аналога) на предоставляемое в аренду, безвозмездное пользование недвижимое муниципальное имущество.

7.2. Администрация в течение 30 календарных дней рассматривает представленные Организацией документы и принимает решение о даче согласия по передаче в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного за Организацией, или об отказе в даче согласия.

7.3. Комиссией, созданной на основании постановления Администрации, при передаче в аренду, безвозмездное пользование недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными образовательными учреждениями городского округа Чехов, проводится экспертная оценка последствий сдачи этого имущества в аренду, безвозмездное пользование для обеспечения образования, воспитания, социальной защиты и социального обслуживания детей.

7.4. В случае сдачи в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного за Организацией, расчет арендной платы производится в соответствии с разделом 8 настоящего Порядка.

7.5. В течение пяти рабочих дней с момента заключения договора аренды, безвозмездного пользования Организация направляет один экземпляр договора в Управление. Все изменения и дополнения к договорам аренды, безвозмездного пользования, заключенным Организацией, совершаются только при согласовании с Администрацией, предусмотренным настоящим Порядком.

7.6. Отказ на сдачу в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного за Организацией, должен быть мотивированным.

Основанием для отказа является:

7.6.1. Неполная или недостоверная информация в представленных документах.

7.6.2. Предлагаемые условия аренды, безвозмездного пользования не соответствуют предмету и целям деятельности Организации.

7.6.3. Невозможность в результате аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества, закрепленного за Организацией, осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены их уставами, или ограничение такой возможности.

7.6.4. Предлагаемые условия аренды, безвозмездного пользования не соответствуют требованиям настоящего Порядка, а также не обеспечивают сохранность муниципального имущества или использование его по назначению.

7.6.5. Отрицательное заключение комиссии, проводившей экспертную оценку последствий сдачи имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными образовательными учреждениями городского округа Чехов, в аренду, безвозмездное пользование.

7.6.6. Неисполнение Организацией требований пункта 7.5. настоящего Порядка.

8. Порядок расчета арендной платы

8.1. Начальный размер арендной платы, необходимый для проведения торгов, определяется на основании рыночной величины арендной платы на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком.

8.2. При предоставлении в аренду муниципального имущества по результатам проведения торгов начальная цена договора определяется на основании предложения победителя торгов, сделанного в установленном порядке.

8.3. Размер арендной платы за муниципальное имущество, предоставленное без проведения торгов, определяется на основании рыночной величины арендной платы на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком.

При определении размера арендной платы за муниципальное имущество, предоставленное без проведения торгов, применяется понижающий коэффициент (Кп) в размере 0,5 в следующих случаях:

8.3.1. При передаче в аренду без проведения торгов по вновь заключаемым договорам субъектам, указанным в пунктах 2 - 6 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

8.3.2. При передаче в аренду без проведения торгов субъектам малого и среднего предпринимательства по вновь заключаемым договорам, если арендуемое имущество предполагается использовать в следующих целях (видах деятельности):

- а) магазины шаговой доступности, пекарни до 100 кв. м включительно;
- б) парикмахерские, химчистки, ремонт обуви, дома быта до 100 кв. м включительно;
- в) ветеринарные клиники до 100 кв. м включительно;
- г) частные детские сады и образовательные центры;
- д) развитие здравоохранения;
- е) развитие физической культуры, спорта;
- ж) социальное обслуживание граждан;
- з) народно-художественные промыслы и ремесла;
- и) научные исследования и разработки.

При аренде субъектами малого и среднего предпринимательства недвижимого имущества площадью более 100 кв. м в целях, указанных в подпунктах "а", "б", "в" пункта 8.3.2, понижающий коэффициент (Кп) в размере 0,5 применяется для части площади помещения до 100 кв. м включительно, к остальной части площади применяется понижающий коэффициент (Кп), равный 1.

8.4. Размер арендной платы, определенной по результатам оценки рыночной стоимости арендной платы, изменяется на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозному индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год (далее - коэффициент-дефлятор), устанавливаемого Правительством Московской области.

Коэффициент-дефлятор применяется для расчета размера арендной платы начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

9. Порядок определения льготной арендной платы в отношении муниципального имущества, находящегося в неудовлетворительном состоянии

9.1. Право на льготную арендную плату по договору аренды муниципального имущества имеют арендаторы, заключившие договор аренды и выполнившие в соответствии с условиями договора аренды работы по капитальному ремонту и (или) реконструкции, и использующие арендуемое имущество для осуществления видов деятельности, предусмотренных договором аренды.

9.2. Порядок определения объектов недвижимого имущества, находящихся в неудовлетворительном состоянии, условия установления льготной арендной платы в отношении данных объектов устанавливаются Администрацией.

9.3. Решение об установлении льготной арендной платы принимается Администрацией.

9.4. Срок применения льготной арендной платы не может быть больше срока действия договора аренды муниципального имущества.

9.5. Льготная арендная плата устанавливается в размере исходя из 1 (одного) рубля за квадратный метр площади муниципального имущества в год.

10. Предоставление в субаренду муниципального недвижимого имущества

10.1. Арендатор нежилого здания, помещения, сооружения (далее - недвижимое имущество) казны может передать в субаренду часть недвижимого имущества с предварительного согласия Администрации без проведения торгов, если указанные права предоставляются по основаниям, предусмотренным статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

10.2. Площадь недвижимого имущества, передаваемого в субаренду, не может превышать двадцать пять процентов от общей арендуемой площади.

10.3. Основанием для сдачи части недвижимого имущества в субаренду является письменное согласие Администрации на сдачу в субаренду части недвижимого имущества.

10.4. Договор субаренды части недвижимого имущества заключается между арендатором и субарендатором.

Ответственность по заключению договора субаренды части недвижимого имущества возлагается на арендатора. После заключения договора субаренды арендатор один экземпляр договора в 10-дневный срок направляет в Управление.

10.5. При сдаче части недвижимого имущества в субаренду стоимость одного квадратного метра площади по договору субаренды не должна быть ниже стоимости одного квадратного метра площади по договору аренды.

10.6. Срок субаренды части недвижимого имущества не должен превышать срока аренды, установленного в договоре аренды.

10.7. Ссудополучатель недвижимого имущества казны может передать в безвозмездное пользование часть недвижимого имущества с предварительного согласия Администрации без проведения торгов, если указанные права предоставляются по основаниям, предусмотренным статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

11. Порядок уплаты арендной платы по договорам аренды муниципального имущества. Финансирование расходов, связанных с арендой и безвозмездным использованием муниципальным имуществом

11.1. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны городского округа Чехов и закрепленного на праве оперативного управления за органами местного самоуправления и муниципальными казенными учреждениями, суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой и безвозмездным использованием муниципальным имуществом, подлежат зачислению в бюджет городского округа Чехов, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

11.2. Арендная плата перечисляется в бюджет городского округа Чехов в полном объеме. При этом платежи за текущий месяц аренды должны быть полностью внесены арендатором не позднее 5 числа текущего месяца. Арендаторы, являющиеся бюджетными организациями, платежи за текущий месяц аренды вносят по 25 число каждого месяца включительно.

11.3. Налог на добавленную стоимость перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет и не включается в сумму арендной платы.

11.4. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества, закрепленного Организациями, подлежит зачислению в полном объеме на счет Организаций.

11.5. Финансирование расходов, связанных со сдачей в аренду и безвозмездное пользование муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны городского округа Чехов и закрепленного на праве оперативного управления за органами местного самоуправления, осуществляется за счет средств бюджета городского округа Чехов.

11.6. Муниципальные учреждения и муниципальные унитарные предприятия самостоятельно несут расходы, связанные с арендой, безвозмездным использованием закрепленного за ними имущества.

12. Контроль за исполнением условий договоров аренды и безвозмездного пользования муниципальным имуществом

12.1. Контроль за исполнением арендатором условий договоров аренды осуществляет арендодатель в порядке, предусмотренном договором аренды.

Контроль за исполнением условий договоров безвозмездного пользования осуществляет ссудодатель в порядке, предусмотренном договором безвозмездного пользования.

12.2. Контроль за полнотой и своевременным поступлением в бюджет городского округа Чехов доходов от сдачи в аренду муниципального имущества осуществляет Управление.

12.3. В случае нарушения муниципальным учреждением или муниципальным предприятием городского округа Чехов при сдаче муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование требований настоящего Порядка или законодательства Российской Федерации Администрация вправе:

12.3.1. Потребовать устранения выявленных недостатков.

12.3.2. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной.

12.3.3. Инициировать привлечение руководителя муниципального учреждения или муниципального предприятия городского округа Чехов к ответственности, предусмотренной заключенным с ним трудовым договором и законодательством Российской Федерации.