



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

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 27.09.2017 № 2030

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование имущества муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области

В целях реализации Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области, утвержденного решением Смоленской районной Думы от 02.08.2012 № 98, повышения эффективности использования имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области, и увеличения поступлений в бюджет района,-

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СМОЛЕНСКИЙ РАЙОН» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование имущества муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области.

2. Признать утратившим силу постановление Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области от 12.02.2009 № 296.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы муниципального образования – председателя комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области (Т.Ю. Павлова).

Глава муниципального образования
«Смоленский район» Смоленской области

О.Ю. Язева

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ
ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"СМОЛЕНСКИЙ РАЙОН" СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 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", Уставом муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области, иными нормативными правовыми актами.

1.2. Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду, безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области (далее - муниципальное имущество), условия передачи муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование.

1.3. Положение не регулирует отношения, возникающие с предоставлением в аренду, безвозмездное пользование, жилых помещений, водных объектов, участков лесного фонда и земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

1.4. Администрация муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области (далее - Администрация) по представлению комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области (далее - комитет) дает согласие на сдачу в аренду либо принимает решение о сдаче в аренду объекта, которое оформляется постановлением Администрации.

2. Порядок заключения договоров аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества

2.1. Предоставление муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов за исключением случаев, установленных разделом 3 настоящего Положения.

2.2. Арендодателями, ссудодателями муниципального имущества являются:

2.2.1. Комитет по управлению муниципальным имуществом - уполномоченный орган по сдаче в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества, составляющего муниципальную казну муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области.

2.2.2. Муниципальные унитарные предприятия муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области, в том числе казенные предприятия (далее - унитарные предприятия), - с письменного согласия собственника имущества в отношении муниципального недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении унитарных предприятий, или в отношении муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении унитарных предприятий.

2.2.3. Автономные и бюджетные учреждения муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области (далее - автономные учреждения, бюджетные учреждения) - с письменного согласия собственника имущества в отношении муниципального имущества:

недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленного за ними учредителем или приобретенного учреждениями за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

2.3. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества и перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, безвозмездного пользования может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным антимонопольным органом.

2.4. Организаторами проведения конкурсов или аукционов являются арендодатели, ссудодатели муниципального имущества.

2.5. Информационное обеспечение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

2.6. Арендаторами муниципального имущества могут быть любые юридические лица независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любые физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели (далее по тексту - арендаторы).

3. Передача муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование без проведения конкурсов или аукционов

3.1. Передача муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование без проведения конкурсов или аукционов осуществляется:

3.1.1. 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.

3.1.2. Государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации.

3.1.3. Государственным и муниципальным учреждениям.

3.1.4. 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 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

3.1.5. Адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам.

3.1.6. Медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность.

3.1.7. Для размещения сетей связи, объектов почтовой связи.

3.1.8. 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.

3.1.9. В порядке предоставления муниципальной преференции.

3.1.10. Лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 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 государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта.

3.1.11. 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).

3.1.12. 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.

3.1.13. 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.

3.1.14. 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.

3.1.15. 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 не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организации торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным.

3.1.16. 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 государственного или муниципального контракта.

3.1.17 Заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества государственных или муниципальных образовательных организаций, являющихся бюджетными учреждениями, автономными учреждениями, бюджетных и автономных научных учреждений осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в порядке и на условиях, которые определяются Правительством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих требований:

1) арендаторами являются хозяйственные общества, созданные бюджетными учреждениями, автономными учреждениями, бюджетных и автономных научных учреждений;

2) деятельность арендаторов заключается в практическом применении (внедрении) результатов интеллектуальной деятельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау), право использования которых внесено в качестве вклада в их уставные капиталы;

3) договорами аренды устанавливается запрет на сдачу в субаренду этого имущества, предоставленного хозяйственным обществам по таким договорам аренды, передачу хозяйственными обществами своих прав и обязанностей по таким договорам аренды другим лицам, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог таких арендных прав.

3.1.18 Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственных или муниципальных организаций, осуществляющих образовательную деятельность, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в случае заключения этих договоров с:

1) медицинскими организациями для охраны здоровья обучающихся и работников организаций, осуществляющих образовательную деятельность;

2) организациями общественного питания для создания необходимых условий для организации питания обучающихся и работников организаций, осуществляющих образовательную деятельность;

3) физкультурно-спортивными организациями для создания условий для занятия обучающимися физической культурой и спортом.

3.2. Передача муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование без проведения конкурсов или аукционов осуществляется при представлении арендатором документов, подтверждающих право арендатора на предоставление ему муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование без проведения конкурсов или аукционов.

4. Основные требования, предъявляемые к договору аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества

4.1. Договором аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества должны определяться следующие условия:

4.1.1. Наименование арендодателя, ссудодателя и арендатора, ссудополучателя, их почтовые, банковские и иные реквизиты.

4.1.2. Данные об объекте аренды, безвозмездного пользования, позволяющие его идентифицировать:

- адрес (местонахождение) объекта аренды, безвозмездного пользования;

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

- характеристики объекта аренды, безвозмездного пользования в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости.

4.1.3. Срок договора аренды, безвозмездного пользования.

4.1.4. Размер, условия, сроки внесения арендной платы и реквизиты для ее перечисления.

4.1.5. Порядок и условия пересмотра арендной платы.

4.1.6. Порядок передачи объекта аренды, безвозмездного пользования арендатору, ссудодателю и порядок его возврата.

4.1.7. Условия использования арендуемого, безвозмездно переданного имущества.

4.1.8. Права и обязанности сторон.

4.1.9. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды, безвозмездного пользования.

4.1.10. Условия и порядок расторжения договора аренды, безвозмездного пользования.

4.2. Договор аренды, безвозмездного пользования может быть, досрочно расторгнут по инициативе арендодателя, ссудодателя без согласия арендатора по основаниям и в порядке, предусмотренным договором аренды, безвозмездного пользования и законодательством Российской Федерации.

4.3. Передача муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование производится на основании краткосрочных (на срок не более одного года) или долгосрочных договоров, но не более чем на 3 (три) года.

4.4. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация осуществляется арендатором за счет собственных средств в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. При заключении договоров аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных образовательных учреждений, необходимо наличие экспертной оценки последствий договора аренды, безвозмездного пользования для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей.

4.6. При заключении договоров аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества, являющегося объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры), договоры аренды, безвозмездного пользования заключаются с оформлением арендатором, ссудополучателем с органом исполнительной власти Смоленской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, охранного обязательства.

4.7. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором неустойки в следующих случаях:

4.7.1. За нарушение срока внесения арендной платы - в размере 0,5 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.7.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора - в размере 0,5 процента от суммы арендной платы за месяц.

4.8. Передача имущества в аренду, безвозмездное пользование осуществляется после заключения договора аренды, безвозмездного пользования в установленном

федеральным законодательством порядке. При этом сторонами оформляется акт приема-передачи.

Арендодатель обязан представить в уполномоченный орган заключенный договор аренды, безвозмездного пользования и акт приема-передачи для учета и контроля.

4.9. Арендатор самостоятельно осуществляет страхование арендованного муниципального имущества и несет риск утраты или повреждения такого имущества.

5. Оформление согласия на сдачу в аренду объекта

5.1. Для получения согласия на сдачу в аренду объекта орган, учреждение, предприятие представляют в Администрацию письменное обращение, подписанное руководителем органа, учреждения, предприятия.

Письменное обращение, подписанное руководителем учреждения, предприятия, подлежит согласованию с органом, в ведомственном подчинении которого находится учреждение, предприятие (далее - отраслевой орган).

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

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.

Общая площадь объекта (здания, нежилого помещения в здании, сооружения) определяется на основании кадастрового паспорта.

Основаниями для отказа в согласовании письменного обращения отраслевым органом являются:

- невозможность предоставления объекта, запрашиваемого в обращении, по причине того, что предоставление его в аренду будет препятствовать реализации основной деятельности учреждения, казенного предприятия 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.

5.2. В случае предоставления в соответствии с федеральным законодательством в аренду объекта без проведения торгов в Администрацию, помимо письменного обращения, указанного в пункте 5.1 настоящего Положения, представляется заявление заинтересованного лица о намерении арендовать определенный объект.

К заявлению заинтересованного лица необходимо представить подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу):

а) для юридических лиц:

- учредительных документов (положения, устава) со всеми действующими изменениями и дополнениями;

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

б) для физических лиц - документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации.

5.2.1. Заинтересованное лицо вправе представить по собственной инициативе подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу):

а) для юридических лиц:

- выписки из Единого государственного реестра юридических лиц;

- документов, подтверждающих факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц;

б) для индивидуальных предпринимателей:

- выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;

- свидетельства о постановке на учет физического лица в налоговом органе по месту жительства;

- документов, подтверждающих факт внесения записи об индивидуальном предпринимателе в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей;

в) для физических лиц - свидетельства о постановке на учет физического лица в налоговом органе по месту жительства.

В случае если документы, указанные в настоящем пункте, не представлены заинтересованным лицом самостоятельно, комитет направляет межведомственный запрос о предоставлении соответствующих сведений в компетентный орган в порядке, определяемом федеральным законодательством.

5.3. Комитет в течение 20 рабочих дней после получения письменного обращения разрабатывает и вносит в установленном порядке проект постановления Администрации о даче согласия на предоставление в аренду объекта или о сдаче в аренду объекта.

5.4. Основаниями для отказа в предоставлении объекта муниципальной собственности муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области в аренду без проведения торгов являются:

- выявление в представленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Положения документах недостоверных сведений. Проверка достоверности сведений, содержащихся в представленных документах, осуществляется путем сопоставления их с информацией, полученной от компетентных органов или организаций, выдавших документ (документы), а также полученной иными способами, разрешенными федеральным законодательством;

- отказ в согласовании письменного обращения отраслевым органом;

- непредставление или представление не в полном объеме документов, указанных в пункте 5.2 настоящего Положения;

- принятие в отношении запрашиваемого объекта решения о его предоставлении в аренду другому лицу;

- наличие спора о праве собственности на запрашиваемый объект;

- предназначение запрашиваемого объекта к использованию для нужд муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области;

- отсутствие в реестре муниципальной собственности муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области запрашиваемого объекта;
- невозможность передачи объекта в аренду без проведения торгов, обусловленная нормами федерального законодательства;
- наличие задолженности по арендной плате и (или) пени за несвоевременное перечисление арендной платы у заинтересованного лица, ранее арендовавшего объект, предназначенный для сдачи в аренду.

Перечень оснований для отказа в предоставлении в аренду в случае предоставления объекта муниципальной собственности муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области в аренду путем проведения торгов установлен Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 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".

6. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом

6.1. Арендная плата определяется в соответствии с порядком определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области, утвержденным решением Смоленской районной Думы.

6.2. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке (но не чаще одного раза в течение года).

6.3. Арендная плата вносится периодически или единовременно, полностью перечисляются в доход бюджета муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области.

6.4. Расходы по содержанию арендованного муниципального имущества не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, возмещаются арендодателю по отдельному договору и включают в себя:

- плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги;
- возмещение затрат арендодателя на амортизационные отчисления, налоги на землю и имущество в части передаваемого в аренду имущества;
- возмещение затрат, связанных со страхованием имущества.

Указанные расходы несет арендатор посредством возмещения их арендодателю по отдельному договору.

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

7. Учет договоров аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества, контроль за соблюдением их условий

7.1. Учет договоров аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества и изменений к ним осуществляет комитет по управлению муниципальным имуществом.

7.2. Контроль за соблюдением арендатором, ссудодателем условий договора аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендатором арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели, ссудодатели муниципального имущества.

8. Заключительные положения

8.1. Отношения, не урегулированные настоящим Положением, регламентируются законодательством Российской Федерации, правовыми актами муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области.