



2012.12.16

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НОВОДУГИНСКИЙ РАЙОН» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20.12.2016 № 199

Об утверждении положения о порядке заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», положением «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области», утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области от 21 марта 2007 года № 10 и Уставом муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области (новая редакция)

Администрация муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области согласно приложению 1.

2. Признать утратившими силу:

2.1. Постановление Администрации муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области от 05.08.2009 № 91 «О порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области и порядке проведения конкурсов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении имущества муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области»;

2.2. Постановление Администрации муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области от 03.12.2012 № 204 «О внесении изменения в приложение к постановлению Администрации муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области от 05.08.2009 № 91».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области Л.П. Филиппову, заместителя Главы муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области – управляющего делами Л.П. Иванову.

Глава муниципального образования
«Новодугинский район»
Смоленской области

В.П. Муханов



Приложение 1
к постановлению Администрации
муниципального образования
«Новодугинский район»
Смоленской области
от 20.12.2016 № 199

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования (далее – договора аренды (безвозмездного пользования) в отношении муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области (далее – Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», положением «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области», утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области от 21 марта 2007 № 10.

1.2. Настоящее Положение регулирует:

1.2.1. Порядок заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области (далее – имущество муниципального образования), в том числе имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения, и имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления.

1.2.2. Порядок сдачи имущества муниципального образования в субаренду.

1.3. Действие настоящего Положения не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

1.4. В настоящем Положении используются следующие термины:

Арендатор – сторона договора аренды (имущественного найма), которая получает от арендодателя (наймодателя) имущество за плату во временное владение и пользование или временное пользование.

Арендодатель – сторона договора аренды (имущественного найма), предоставляющая арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендная плата – денежные средства в валюте Российской Федерации – рубли, уплачиваемые арендатором арендодателю за использование имущества муниципального образования в течение срока действия договора аренды. Размер, условия, порядок и сроки внесения арендной платы определяются настоящим Положением, порядком определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области и договором аренды.

Договор – документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой имущества, заключенный между арендатором и арендодателем, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны сторонами в период его действия.

Здание – наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Имущество – объекты аренды, являющиеся собственностью муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области (далее – муниципальное образование).

Помещение – пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями.

Разрешение – письменное одобрение, разрешение, санкционирование и иное аналогичное предварительное согласование действий арендатора в рамках договора со стороны арендодателя.

Срок аренды – период, в течение которого арендатор за плату пользуется предоставленным ему имуществом в порядке и на условиях, установленных договором.

Договор безвозмездного пользования (договор ссуды) – по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

2. Объекты аренды (безвозмездного пользования)

2.1. Договор аренды (безвозмездного пользования) может быть заключен в отношении имущества муниципального образования:

а) закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения;

б) закрепленного за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления;

в) составляющими казну муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области (далее – муниципальная казна).

2.2. Договор аренды (безвозмездного пользования) может быть заключен в отношении движимого и недвижимого имущества.

Аренда предприятия в целом как имущественного комплекса возможна только после ликвидации юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находился этот имущественный комплекс.

3. Арендодатели (ссудодатели) имущества муниципального образования

3.1. Арендодателями (ссудодателями) муниципального имущества выступают:

3.1.1. Администрация муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области (далее – Администрация).

3.1.2. Муниципальные унитарные предприятия муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области (далее – муниципальные предприятия).

3.2. Муниципальные унитарные предприятия вправе сдавать в аренду (безвозмездное пользование) имущество, закрепленное за ними на праве хозяйственного ведения, только с согласия собственника.

4. Арендаторы (ссудополучатели) имущества муниципального образования

Арендаторами (ссудополучателями) имущества муниципального образования могут выступать юридические лица, индивидуальные предприниматели, граждане Российской Федерации, объединения и предприятия с участием российских и иностранных юридических лиц, а также иностранные юридические лица в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Передача в аренду (безвозмездное пользование) имущества муниципального образования

5.1. Инициировать передачу имущества муниципального образования в аренду (безвозмездное пользование) вправе Администрация и ее отраслевые органы, другие органы местного самоуправления муниципального образования, муниципальные унитарные предприятия, за которыми это имущество закреплено на праве хозяйственного ведения, муниципальные учреждения, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, а также физические и юридические лица.

5.2. Заключение договоров аренды (безвозмездного пользования) может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.3. Заключение договоров аренды (безвозмездного пользования) в отношении муниципального имущества муниципальных организаций, осуществляющих образовательную деятельность, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в случае заключения этих договоров с организациями, указанными в

пункте 3.2 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.4. Физические и юридические лица, заинтересованные в передаче им имущества муниципального образования в аренду (безвозмездное пользование), обращаются в Администрацию с заявлением на имя Главы муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области (далее – Глава муниципального образования) о передаче им имущества муниципального образования в аренду (безвозмездное пользование). Указанное заявление должно быть согласовано с муниципальным унитарным предприятием, муниципальным учреждением, на балансе которого данное имущество учитывается. Плата за подачу и рассмотрение заявления не взимается.

В заявлении о передаче имущества муниципального образования в аренду (безвозмездное пользование), должны быть указаны предполагаемые цель и условия аренды (безвозмездного пользования) имущества муниципального образования, в том числе срок аренды (безвозмездного пользования), а также данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее сдаче в аренду (безвозмездное пользование).

5.5. К заявлению прилагаются следующие документы:

а) для юридического лица и индивидуального предпринимателя:

- заверенную должным образом копию документа, подтверждающего полномочия лица, заключающего договор аренды (безвозмездного пользования);

б) для физических лиц:

- копия паспорта гражданина Российской Федерации.

5.5.1. В случае подачи заявления о заключении договора аренды (безвозмездного пользования) без проведения торгов, заявитель дополнительно прикладывает документы подтверждающие такое право.

5.5.2. В случае подачи заявления представителем заявителя, прикладывается надлежащим образом заверенная доверенность.

5.6. Администрация в течение 30 календарных дней со дня поступления заявления:

- самостоятельно заказывает через систему межведомственного взаимодействия:

а) в отношении юридического лица – выписку из единого государственного реестра юридических лиц;

б) в отношении индивидуального предпринимателя – выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;

в) в отношении физического лица – идентификационный номер налогоплательщика;

- принимает решение о сдаче и способе передачи в аренду (безвозмездного пользования) имущества муниципального образования (с проведением торгов или без проведения таковых);

- заключает с заявителем договор аренды (безвозмездного пользования) в случае передачи в аренду (безвозмездное пользование) имущества муниципального образования без проведения торгов;

- принимает решение об отказе в сдаче в аренду (безвозмездное пользование).

Решение об отказе принимается при наличии следующих оснований:

- 1) наличие в представленных документах недостоверной или искаженной информации;
- 2) отсутствие согласования с балансодержателем имущества муниципального образования;
- 3) представлены не все документы, указанные в пункте 5.5 настоящего Положения;
- 4) если заявителем является лицо, ранее заключавшее договоры аренды имущества муниципального образования и допускаявшее нарушение условий этих договоров;
- 5) имущество используется органами местного самоуправления муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области для решения вопросов местного значения.

5.7. Торги на право заключения договора аренды проводятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок сдачи в аренду (безвозмездное пользование) имущества муниципального образования, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями, если арендодателем (ссудодателем) имущества муниципального образования является муниципальное унитарное предприятие

6.1. Заключение договоров аренды (безвозмездного пользования), в отношении имущества муниципального образования, которое закреплено на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, и которым они могут распоряжаться только с согласия собственника – Администрации, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

6.2. В случае, если арендодателем (ссудодателем) имущества муниципального образования является муниципальное унитарное предприятие, для получения согласия на передачу в аренду (безвозмездное пользование) имущества муниципального образования, закрепленного за унитарным предприятием, унитарное предприятие представляет в Администрацию следующие документы:

- 1) заявление, подписанное руководителем муниципального унитарного предприятия (предприятие – заявитель) о согласовании передачи в аренду (безвозмездное пользование) имущества муниципального образования.

Заявление должно содержать сведения об имуществе, подлежащем сдаче в аренду (безвозмездное пользование) (местонахождение и назначение имущества), обоснование необходимости передачи в аренду (безвозмездное пользование) имущества (причины не использования имущества самим предприятием), предлагаемые условия аренды (безвозмездного пользования): срок и арендная плата (в случае установления таковой), сведения об арендаторе (ссудополучателе), анализ влияния аренды (безвозмездного пользования) на деятельность предприятия;

- 2) технический паспорт на сдаваемое в аренду (безвозмездного пользования) недвижимое имущество, в том числе ситуационный план (экспликация) помещения с указанием границ или ситуационный план местоположения здания, сооружения;

3) проект договора аренды (безвозмездного пользования), в случае предполагаемой сдачи в аренду (безвозмездное пользование) имущества без проведения торгов, проект конкурсной документации по торгам, в случае проведения торгов;

4) копии документов, указанные в пункте 5.5 настоящего Положения.

Копии документов, представляемые в Администрацию, должны быть надлежащим образом заверенными.

6.3. Администрация в течение 30 календарных дней со дня получения заявления и всех необходимых документов, дает согласие о сдаче в аренду (безвозмездное пользование) имущества муниципального образования, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием, или отказывает предприятию в этом.

Согласие о сдаче муниципальным унитарным предприятием в аренду (безвозмездное пользование) закрепленного за ним имущества муниципального образования оформляется правовым актом Администрации.

Предприятие – заявитель письменно извещается о принятом решении в течение пяти рабочих дней со дня его принятия.

6.4. Отказ в сдаче в аренду (безвозмездное пользование) имущества муниципального образования, закрепленного за унитарным предприятием, допускается в случаях, если:

1) представленные документы не соответствуют установленным требованиям;

2) в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация;

3) аренда (безвозмездное пользование) лишает муниципальное унитарное предприятие возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены уставом предприятия, или ограничивает эту возможность;

4) предлагаемые условия аренды (безвозмездного пользования) не соответствуют требованиям настоящего Положения, действующего законодательства, а также не обеспечивают сохранность имущества или использование его по назначению;

6.5. Муниципальные унитарные предприятия вправе заключать соглашения об изменении договоров аренды (безвозмездного пользования) закрепленного за ними имущества муниципального образования только с согласия Администрации.

В указанных случаях получение согласия Администрации осуществляется в порядке, установленном настоящим разделом.

6.6. После получения согласия Администрации о сдаче в аренду (безвозмездное пользование) имущества муниципального образования муниципальное унитарное предприятие организует торги на право заключения договора аренды (безвозмездного пользования) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, либо, в случае передачи в аренду (безвозмездное пользование) имущества муниципального образования без торгов, заключает договор аренды (безвозмездного пользования).

6.7. В течение 30 календарных дней с момента заключения договора аренды (безвозмездного пользования) имущества муниципального образования муниципальное унитарное предприятие направляет в Администрацию копию

договора аренды (безвозмездного пользования) имущества муниципального образования.

7. Условия аренды (безвозмездного пользования) имущества муниципального образования

7.1. Условия аренды (безвозмездного пользования) имущества муниципального образования определяются договором аренды (безвозмездного пользования) имущества муниципального образования.

7.2. Сдача имущества муниципального образования в аренду (безвозмездного пользования) производится на основании краткосрочных или долгосрочных договоров аренды (безвозмездного пользования).

7.3. Договора аренды (безвозмездного пользования) имущества муниципального образования, арендодателем (ссудодателем) в которых выступает Администрация, составляются по утвержденной форме.

7.4. Муниципальные учреждения и муниципальные унитарные предприятия, за которыми закреплено имущество муниципального образования, выступающие в договорах аренды (безвозмездного пользования) такого имущества в качестве балансодержателя, несут ответственность за содержание, эксплуатацию, ремонт, восстановление имущества муниципального образования.

7.5. Арендатор (ссудополучатель) обязан самостоятельно проводить согласования с надзорными органами по вопросу использования помещения в зависимости от вида деятельности.

8. Арендная плата и расходы по содержанию арендованного (сданного в безвозмездное пользование) имущества муниципального образования

8.1. Арендная плата рассчитывается Администрацией в соответствии с утвержденным Порядком определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области.

Средства, полученные от сдачи имущества муниципального образования в аренду, за исключением величины размера возмещаемых арендатором затрат, произведенных при оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом, учитываются в доходной части бюджета муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области (далее – бюджет района).

8.2. Для осуществления контроля за полнотой и своевременностью перечисления сумм арендной платы в бюджет района арендатор передает в отдел экономики, имущественных, земельных отношений и комплексного развития муниципального района Администрации муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области, который осуществляет контроль за использованием и сохранностью имущества муниципального образования, не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым, копию платежного поручения, подтверждающего перечисление арендной платы в бюджет района.

8.3. Расходы по содержанию арендованного (сданного в безвозмездное пользование) имущества муниципального образования возмещаются арендатором

(ссудодателем) муниципальному предприятию (муниципальному учреждению) по отдельному двустороннему договору, если иное не предусмотрено договором аренды (безвозмездного пользования) и включают в себя:

- плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги;
- возмещение затрат муниципального предприятия (муниципального учреждения) на амортизационные отчисления, налоги на землю и имущество в части передаваемого в аренду (безвозмездное пользование) имущества.

Указанные расходы не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды.

8.4. Арендатор (ссудополучатель) обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду (безвозмездное пользование) имущества муниципального образования, если иное не предусмотрено договором аренды (безвозмездного пользования).

8.5. Арендованное имущество муниципального образования страхуется арендатором.

9. Порядок предоставления имущества муниципального образования в субаренду

9.1. Имущество муниципального образования может быть с письменного согласия арендодателя передано арендатором в субаренду только по результатам проведения торгов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, установленных действующим законодательством. В случае если арендодателем имущества муниципального образования выступает муниципальное унитарное предприятие, необходимо согласие Администрации.

Имущество муниципального образования в субаренду предоставляется на срок, не превышающий срока аренды.

9.2. Договор субаренды подлежит обязательному учету в Администрации.

9.3. Размер помещения, передаваемого в субаренду, не должен превышать 30 процентов от общей арендуемой площади.

9.4. Для получения согласия на передачу в субаренду имущества муниципального образования, арендатор представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление арендатора о согласовании передачи в субаренду имущества муниципального образования. В заявлении должно быть указано юридическое (физическое) лицо, выступающее субарендатором, площадь части помещения, передаваемого в субаренду, цели использования помещения, сроки субаренды, обоснование необходимости передачи в субаренду имущества (причины не использования имущества самим арендатором);

2) копия заявления на имя Арендатора от лица, желающего заключить договор субаренды, с указанием цели использования помещения, его площади, сроков субаренды, а также почтового адреса, телефона и банковских реквизитов субарендатора;

3) копия свидетельства субарендатора о регистрации юридического лица (для физических лиц - копия свидетельства о регистрации в качестве предпринимателя).

4) ситуационный план (экспликация) помещения, передаваемого в субаренду с указанием границ или ситуационный план местоположения арендуемого здания, сооружения;

5) проект договора субаренды, в случае предполагаемой сдачи в субаренду имущества без проведения аукциона, проект конкурсной документации по торгам, в случае проведения торгов.

Копии документов, представляемые в Администрацию, должны быть надлежащим образом заверенными.

9.5. Администрация в течение 30 календарных дней со дня получения заявления и всех необходимых документов дает согласие о сдаче в субаренду имущества муниципального образования, или отказывает арендатору в этом.

Согласие о сдаче арендатором в субаренду имущества муниципального образования оформляется правовым актом Администрации. Отказ оформляется в виде письма Администрации.

Арендатор письменно извещается о принятом решении в течение пяти рабочих дней со дня его принятия.

9.6. После получения согласия Администрации о передаче в субаренду имущества муниципального образования арендатор организует торги на право заключения договора субаренды в соответствии с действующим законодательством, либо, в случае передачи в субаренду имущества муниципального образования без торгов, заключает договор субаренды.

9.7. В течение 30 календарных дней с момента заключения договора субаренды имущества муниципального образования арендатор направляет в Администрацию копию договора субаренды имущества муниципального образования.

9.8. Аренда или субаренда имущества предоставленного в безвозмездное пользование запрещена.

10. Заключение договора аренды на новый срок

10.1. По истечении срока договора аренды, указанного в пунктах 5.2 и 5.3 настоящего положения, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с [законодательством](#), регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

10.2. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в 10.1 настоящего раздела, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

11. Осуществление контроля в связи с арендой (безвозмездным пользованием) имущества муниципального образования

Контроль исполнения арендатором (ссудополучателем) условий договора аренды (безвозмездного пользования), арендодателем (ссудодателем) в котором выступает Администрация, осуществляется Администрацией в порядке, определенном договором аренды (безвозмездного пользования).