

УТВЕРЖДЕНО
Решением Собрания депутатов
Локомотивного городского округа
от «27» сентября 2023 г. № 35-р

**Положение
о порядке передачи в аренду имущества,
находящегося в муниципальной собственности
Локомотивного городского округа**

Настоящее Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Локомотивного городского округа (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказа Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 г. № 147/23 «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» (далее - Приказ Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 г. № 147/23) и определяет порядок и единые правила передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Локомотивного городского округа.

Общие положения

1. Объектом договора аренды могут быть:
 - 1) Муниципальное имущество, составляющее муниципальную казну Локомотивного городского округа (далее - муниципальная казна):
 - а) нежилые отдельно стоящие здания, строения, сооружения и нежилые помещения в них, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения в многоквартирных домах;
 - б) сети инженерно-технического обеспечения газоснабжения, в том числе являющиеся едиными недвижимыми комплексами в соответствии со статьей 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации;
 - в) движимое имущество;
 - г) имущественные комплексы.
 - 2) Муниципальное имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями Локомотивного городского округа (далее - муниципальные предприятия).
 - 3) Муниципальное имущество, закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными, автономными и казенными

учреждениями Локомотивного городского округа (далее - муниципальные учреждения).

2. Арендодатели имущества:

1) Администрация Локомотивного городского округа (далее - Администрация), действующая от имени муниципального образования Локомотивный городской округ;

2) Муниципальные предприятия в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

3) Муниципальные учреждения в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, передача муниципального имущества в аренду муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями осуществляется с письменного согласия Администрации.

Передача муниципального имущества в аренду муниципальными учреждениями и муниципальными предприятиями допускается только в соответствии с целями их деятельности, назначением этого имущества и с условием определения целесообразности такой передачи муниципального имущества.

3. Арендатором муниципального имущества может быть любой хозяйствующий субъект - юридическое лицо, индивидуальный предприниматель или физическое лицо, а также некоммерческая организация, осуществляющие деятельность, приносящую доход, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Виды муниципального имущества, сдача которого в аренду не допускается, а также ограничения или запрещения выкупа такого имущества, устанавливаются законодательством Российской Федерации.

Порядок передачи в аренду муниципального имущества

5. Передача муниципального имущества в аренду осуществляется:

1) по результатам торгов, порядок проведения которых установлен приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 г. № 147/23;

2) без проведения торгов, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

6. Инициировать процедуру предоставления муниципального имущества в аренду вправе любые заинтересованные юридические и физические лица, а также индивидуальные предприниматели.

7. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципальной собственности осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Организатором конкурсов или аукционов является Арендодатель муниципального имущества.

9. Информация о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной

сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт торгов), на официальном сайте Локомотивного городского округа <http://www.zato-lokomotivny.ru/>.

10. Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов осуществляется в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заключение договоров аренды на новый срок без проведения торгов осуществляется в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

11. Передача объектов сети газоснабжения, находящихся в муниципальной собственности Локомотивного городского округа, в аренду организации, обладающей правами владения и (или) пользования такой сетью газоснабжения, в случае, если передаваемое имущество является частью такой сети газоснабжения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными, осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров аренды на такое имущество.

Предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов

17. При передаче в аренду имущества без проведения торгов заявители, обладающие правом на заключение договора аренды муниципального имущества без проведения торгов, предусмотренным законодательством Российской Федерации о защите конкуренции (далее - заявитель) представляют следующие документы:

- 1) заявление;
- 2) документ, удостоверяющий личность заявителя, являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;
- 3) копия документа, подтверждающего полномочия (права) представителя физического (юридического) лица или индивидуального предпринимателя, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей);
- 4) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании, приказ о назначении на должность, в соответствии с которым такое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности, доверенность);
- 5) копии учредительных документов, заверенных заявителем;
- 6) документы, подтверждающие право заключения договора аренды имущества без проведения торгов в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

18. Арендодатель в течение 30 (тридцать) календарных дней со дня получения заявления заключает договор аренды либо принимает решение об отказе в заключении договора аренды.

19. Решение об отказе в заключении договора аренды принимается арендодателем в случаях, если представленные документы не подтверждают право лица на заключение с ним договора аренды без проведения торгов.

Договор аренды имущества

20. Оформление договора аренды по итогам торгов (конкурса или аукциона) осуществляется в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации и документацией о торгах. Арендодатель оформляет договор аренды имущества.

В случаях заключения договора аренды имущества без проведения торгов Арендодатель оформляет договор аренды объектов в течение 30 (тридцать) календарных дней со дня поступления заявления в администрацию Локомотивного городского округа.

21. В соответствии со статьями 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору аренды Имущество передается арендатору во временное пользование или во временное владение и пользование, арендатор обязуется в установленном порядке своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.

22. Договор аренды имущества заключается в письменной форме путем составления документа, подписанного сторонами. Договор аренды имущества оформляется в двух экземплярах, один из которых хранится у Арендодателя, один - у арендатора.

23. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок более 11 месяцев, подлежит государственной регистрации.

24. В соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды 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 законодательством Российской Федерации, либо на основании методики расчета арендной платы за пользование имуществом ((Приложение 1 к настоящему Положению).приложение 1 к настоящему Положению);

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

25. Администрация Локомотивного городского округа имеет право отказаться от исполнения договора аренды и расторгнуть его в досудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения

арендатором условий договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

Порядок уплаты арендной платы по договорам аренды муниципального имущества

26. Размер арендной платы за муниципальное имущество, предоставленное в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

27. Платежи за текущий месяц по договорам аренды муниципального имущества должны быть полностью внесены арендатором не позднее 25 числа текущего месяца на соответствующий счет Арендодателя.

Стоимость коммунальных услуг, эксплуатационные расходы, расходы, связанные с обслуживанием и ремонтом общего имущества здания, строения, сооружения, в котором расположено имущество, не включаются в состав арендной платы.

28. Вся сумма арендной платы, пеней за несвоевременное внесение арендной платы, штрафов за нарушение условий договора аренды имущества и требований по использованию имущества перечисляется арендаторами в бюджет Локомотивного городского округа в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации и условиями договора аренды имущества.

29. Арендодатель отслеживает поступление арендных платежей и ведет исковую работу по взысканию задолженности по арендной плате, штрафов и пеней, внесению изменений в договоры аренды имущества, расторжению указанных договоров.

30. В случае, если договор аренды заключается на срок более 1 (одного) года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на размер повышающего коэффициента, соответствующего прогнозируемому индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год.

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

Повышающий коэффициент устанавливается ежегодно Правительством Челябинской области на основании прогноза показателей инфляции и системы цен, разработанных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития.

31. При изменении размера арендной платы арендодатель направляет арендатору муниципального имущества дополнительное соглашение с приложением нового расчета арендной платы. В случае несогласия арендатора с изменением арендной платы договор аренды расторгается в установленном порядке.

Размер арендной платы, указанный в настоящем разделе, не включает в себя налог на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость перечисляется арендатором самостоятельно согласно законодательству Российской Федерации.

32. Учет договоров аренды муниципального имущества и дополнительных соглашений к ним осуществляет Арендодатель.

33. Контроль за соблюдением Арендаторами условий договоров аренды муниципального имущества, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления Арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляет Арендодатель муниципального имущества.

34. Не внесение арендатором арендной платы или внесение не в полном объеме более чем 3 (три) периода подряд является основанием для досрочного расторжения договора аренды в установленном порядке.

Положение данного пункта не распространяется на государственные и муниципальные учреждения, финансируемые из бюджета, при отсутствии или недостаточности их финансирования.

Заключительные положения

35. В соответствии с условиями договора аренды имущества Арендодатель вправе в течение действия договора провести проверку наличия имущества, переданного в аренду, его состояния, а также соблюдения условий пользования данным имуществом, закрепленных в договоре аренды имущества.

36. В случае несоблюдения Арендаторами условий договоров аренды имущества, требований настоящего Положения, Гражданского законодательства Российской Федерации Арендодатель предпринимает установленные гражданским законодательством Российской Федерации и предусмотренные договором аренды имущества меры воздействия на арендаторов, исполняющих свои обязанности ненадлежащим образом.