

ДУМА

ЧУГУЕВСКОГО

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

Р Е Ш Е Н И Е

|  |
| --- |
| **Положение**  **о порядке передачи в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Чугуевского муниципального округа** |

**Принято Думой Чугуевского муниципального округа**

**«26» февраля 2021 года**

**Статья 1.**

Утвердить прилагаемое **«Положение**  **о порядке передачи в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Чугуевского муниципального округа»**.

**Статья 2.**

Признать утратившими силу [решени](consultantplus://offline/ref=719BE037E1D80E4E9C7FD66CE21B31F8562D772883DA3A2A28AC53585032CD79ABCB795456186FC00E4E92F432EE1C99M7DBJ)я Думы Чугуевского муниципального района:

- от 30 сентября 2005 года № 191 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чугуевского муниципального района»;

- от 29 сентября 2006 года № 356 «О внесении изменений в решение Думы Чугуевского муниципального района от 30 сентября 2005 года №191 «Об утверждении Положения О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чугуевского муниципального района»;

- от 29 июня 2007 года № 498 «О внесении изменений в решение Думы Чугуевского муниципального района от 30 сентября 2005 года №191 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чугуевского муниципального района» (в редакции решения Думы Чугуевского муниципального района от 29 сентября 2006 года №356);

- от 02 октября 2009 года № 918-НПА «О внесении изменений в решение Думы Чугуевского муниципального района от 30 сентября 2005 года № 191 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чугуевского муниципального района»;

- от 09 ноября 2009 года № 926-НПА «О внесении изменений в решение Думы Чугуевского муниципального района от 30 сентября 2005 года № 191 «Об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чугуевского муниципального района»;

- от 05 декабря 2013 года № 368-НПА «О внесении изменений в решение Думы Чугуевского муниципального района от 30 сентября 2005 года № 191 «Об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Чугуевского муниципального района».

**Статья 3.**

Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Чугуевского

муниципального округа Р.Ю. Деменев

**«01» марта 2021г.**

**№ 157-НПА**

УТВЕРЖДЕНО

решением Думы Чугуевского

муниципального округа

от «01» марта 2021 года № 157 – НПА

**Положение о порядке передачи в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Чугуевского муниципального округа**

**Статья 1. Общие положения**

1.1. Порядок передачи в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Чугуевского муниципального округа (далее - Порядок) разработан в соответствии с [Конституцией](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA7B83115C95A034CE99B24Z0hDA) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA4B23412C708544EB8CE2A081CB25B42FF1BE1BFFC1BDE9BZ4h2A) Российской Федерации, Федеральными законами от 06 октября 2003 года [№ 131-ФЗ](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA4B23417C20F544EB8CE2A081CB25B42FF1BE1BFFC1BDE9DZ4h6A) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26 июля 2006 года [№ 135-ФЗ](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA4B23419C609544EB8CE2A081CZBh2A) «О защите конкуренции», Положением об управлении и распоряжении муниципальной собственностью Чугуевского муниципального округа, утвержденным решением Думы Чугуевского муниципального округа от 01 февраля 2021 года № 146-НПА.

1.2. Порядок определяет условия и процедуру передачи в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Чугуевского муниципального округа.

1.3. Порядок не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA4B23417CB05544EB8CE2A081CZBh2A) Российской Федерации, Водным [кодексом](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA4B23418C20C544EB8CE2A081CZBh2A) Российской Федерации, Лесным [кодексом](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA4B23417CB0A544EB8CE2A081CZBh2A) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA4B23119C20B544EB8CE2A081CZBh2A) Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах.

1.4. В аренду предоставляются здания, сооружения, имущественные комплексы, иное движимое и недвижимое имущество, являющееся собственностью Чугуевского муниципального округа и находящееся в казне Чугуевского муниципального округа (далее - имущество муниципальной казны).

1.5. Арендаторами имущества муниципальной казны являются:

1.5.1. Юридические лица;

1.5.2. Физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица;

1.5.3. Физические лица, осуществляющие деятельность, не являющуюся предпринимательской, право на занятие которой, предусмотрено действующим законодательством для определенной категории лиц.

1.6. Имущество муниципальной казны предоставляется в аренду:

1.6.1. По инициативе администрации Чугуевского муниципального округа;

1.6.2. На основании заявлений юридических и физических лиц (далее - заявитель).

1.7. Предоставление права на заключение договоров аренды в отношении имущества муниципальной казны осуществляется:

1.7.1. По результатам проведения торгов (в форме конкурсов или аукционов) на право заключения договоров аренды;

1.7.2. Без проведения торгов в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

18.Уполномоченным органом администрации Чугуевского муниципального округа по вопросам рассмотрения и подготовки документов для передачи в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Чугуевского муниципального округа является управление имущественных и земельных отношений администрации Чугуевского муниципального округа – далее УИиЗО.

**Статья 2. Порядок предоставления документов на право заключения**

**договора аренды в отношении имущества муниципальной казны**

2.1. Лицо, заинтересованное в заключении договора аренды в отношении имущества муниципальной казны, предоставляет в УИиЗО заявление о предоставлении имущества муниципальной казны в аренду с указанием наименования, организационно-правовой формы, места нахождения - для юридического лица; фамилии, имени, отчества, места жительства - для физического лица; требуемых технических характеристик имущества (месторасположение, площадь), целей использования имущества и срока, необходимого для его использования.

2.1.2. Исчерпывающий перечень документов, прилагаемых к заявлению определяется муниципальным правовым актом администрации Чугуевского муниципального округа.

2.2. По результатам рассмотрения представленных документов принимается решение:

2.2.1. О проведении торгов на право заключения договоров аренды;

2.2.2. О заключении договоров аренды без проведения торгов;

2.2.3. Об отказе в заключении договора аренды.

Указанные решения принимаются администрацией Чугуевского муниципального округа по истечении 25 рабочих дней со дня регистрации соответствующего заявления со всеми необходимыми документами.

Решение о проведении торгов оформляется постановлением администрации Чугуевского муниципального округа, проект которого готовит УИиЗО.

Решение о предоставлении имущества в аренду без проведения торгов оформляется постановлением администрации Чугуевского муниципального округа, проект которого готовит УИиЗО.

Решение об отказе в предоставлении имущества в аренду оформляется письмом администрации Чугуевского муниципального округа, проект которого готовит УИиЗО.

В течение 5 рабочих дней с даты регистрации принятого решения дается письменный ответ заявителю.

2.3. Основания для отказа в заключении договора аренды:

2.3.1. Имущество находится в пользовании других лиц;

2.3.2. Имущество ограничено в обороте или изъято из оборота в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

2.3.3. Не представление или не полное представление документов указанных в [пункте 2.1](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63A7295EC77D42A5BB681DC70D5D19E49171554BBB5115B854B8FDB816D99E473AD9Z8h1A) настоящего Порядка.

**Статья 3. Порядок предоставления права на заключение договора**

**аренды в отношении имущества муниципальной казны**

**по результатам проведения торгов**

3.1. В случае принятия решения о проведении торгов на право заключения договора аренды в отношении имущества муниципальной казны, по результатам рассмотренных документов, УИиЗО подготавливает проект постановления администрации Чугуевского муниципального округа о проведении торгов.

В постановлении о проведении торгов утверждается конкурсная или аукционная документация; утверждается состав конкурсной или аукционной комиссии; указываются сведения о форме проведения торгов; о форме подачи участниками торгов предложений о цене на право заключения договоров аренды в отношении имущества муниципальной казны.

Проект постановления о проведении торгов согласовывается в установленном порядке.

3.2. Организатором торгов является УИиЗО.

3.3. Торги на право заключения договоров аренды (далее - торги), проводятся в порядке, установленном [Приказом](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA4B23416C40B544EB8CE2A081CZBh2A) Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 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».

3.4. Предметом торгов является право на заключение договора аренды. По результатам торгов у победителей возникает право на заключение договора аренды, а у организатора торгов - обязанность заключить договор на условиях, объявленных при проведении торгов.

3.5. Начальная (минимальная) цена договора (размер годовой арендной платы) при проведении торгов в форме аукционов на право заключения договоров аренды устанавливается на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA4B23416C005544EB8CE2A081CZBh2A) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.6. УИиЗО подготавливает и размещает информационное сообщение о проведении торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет - www.torgi.gov.ru и в районной газете «Наше время».

3.7. Заявитель на участие в торгах представляет в УИиЗО заявку в срок и по форме, которые установлены конкурсной или аукционной документацией.

3.8. УИиЗО проводит торги в срок, установленный конкурсной или аукционной документацией.

3.9. С победителем торгов заключается договор аренды имущества муниципальной казны.

3.10. Договор аренды имущества муниципальной казны подписывается сторонами в срок, установленный конкурсной (аукционной) документацией.

3.11. В договор аренды включаются следующие условия:

3.11.1. Сведения о сторонах договора;

3.11.2. Данные, позволяющие определенно установить имущество муниципальной казны, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (местонахождение объекта и другие признаки), в том числе оговорку о недостатках объекта аренды, если они есть;

3.11.3. Сведения обо всех обременениях сдаваемого в аренду имущества муниципальной казны (залог);

3.11.4. Срок договора аренды;

3.11.5. Порядок и срок передачи арендатору имущества муниципальной казны аренды;

3.11.6. Права и обязанности сторон;

3.11.7. Осуществление контроля арендодателем за использованием имущества муниципальной казны;

3.11.8. Размер арендной платы, порядок и сроки ее уплаты;

3.11.9. Порядок и сроки возврата арендованного имущества по окончании договора аренды;

3.11.10. Иные условия в соответствии с Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA4B23419C70F544EB8CE2A081CZBh2A) Российской Федерации.

3.12. В отношении имущества, отнесенного к памятникам исторического и культурного наследия, арендатор обязан заключить с уполномоченным органом охранное обязательство по охране и содержанию памятника истории и культуры.

3.13. Заключенный договор аренды регистрируется в журнале регистрации договоров аренды и делается запись в реестре муниципального имущества о заключенном договоре аренды.

**Статья 4. Порядок предоставления права на заключение договора аренды**

**в отношении имущества муниципальной казны без проведения торгов**

4.1. В случаях, установленных [пунктом 1 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA4B23419C609544EB8CE2A081CB25B42FF1BE1BFFC1BDE9EZ4h7A) Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», имущество муниципальной казны предоставляется в аренду без проведения торгов.

4.2. УИиЗО в течение 30 рабочих дней со дня регистрации заявления о предоставлении имущества муниципальной казны в аренду со всеми необходимыми документами, указанными в [пункте 1](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63A7295EC77D42A5BB681DC70D5D19E49171554BBB5115B854B8FDB816D99E473ADBZ8h5A) настоящего Порядка, заключает с заявителем договор аренды в отношении имущества муниципальной казны.

**Статья 5. Порядок внесения арендной платы по договору аренды**

**в отношении имущества муниципальной казны**

5.1. За пользование имуществом муниципальной казны арендатор обязан своевременно вносить арендную плату в соответствии с заключенным договором аренды.

Арендная плата вносится арендатором ежемесячно до 30 числа текущего месяца с момента заключения договора аренды, если иное не установлено договором аренды.

5.2. Арендная плата - величина, определяемая на основании [Методики](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63A7295EC77D42A5BB681DC6085910E29171554BBB5115B854B8FDB816D99E473ADBZ8h2A) расчета арендной платы за нежилые помещения (здания, сооружения), относящиеся к муниципальной собственности Чугуевского муниципального округа (Приложение № 1 к настоящему Положению) исходя из базовой ставки за аренду 1 кв.м. нежилых помещений (зданий, сооружений), относящихся к муниципальной собственности Чугуевского муниципального округа, или размер годовой арендной платы, установленной по результатам проведения торгов на право заключения договоров аренды.

Размер арендной платы в месяц за движимое имущество, передаваемое Арендатору по акту приема-передачи, определяется в размере 2-х % балансовой стоимости.

Величина арендной платы за инженерные сети устанавливается в размере амортизационных отчислений с коэффициентом 5.

5.3. Коммунальные платежи оплачиваются арендаторами сверх арендной платы по установленным тарифам, ценам и фактическому потреблению в соответствии с заключенными ими договорами с эксплуатирующими организациями.

5.4. Арендная плата является источником формирования бюджета Чугуевского муниципального округа.

5.5. Расчет арендной платы является обязательным приложением к договору аренды. В случае изменения арендной платы арендодатель уведомляет арендатора о предстоящем изменении не позднее, чем за 30 календарных дней.

5.6. В случае невнесения арендатором более двух месяцев подряд арендной платы либо при неоднократной, более трех раз, задержке внесения арендной платы в течение одного года, арендодатель вправе потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок, но не более чем за два срока подряд.

5.7. Если арендатор более двух месяцев подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды.

5.8. В случае невнесения арендатором арендной платы в срок, установленный договором аренды, арендодатель начисляет пеню в размере одной трехсотой действующей ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки от общей суммы задолженности.

**Статья 6. Порядок предоставления преференций**

Муниципальная преференция предоставляется в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=CA2698A9770A343F2C63B92448AB234DA4B23419C609544EB8CE2A081CZBh2A) от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и принятыми в соответствии с указанным законом правовыми актами администрации Чугуевского муниципального округа.

**Статья 7. Порядок передачи имущества по договору аренды**

7.1. Имущество муниципальной казны передается арендодателем по передаточному акту, подписываемому сторонами договора аренды. В передаточном акте указывается санитарное и техническое состояние имущества муниципальной казны, иные его особенности и характеристики.

Обязательство арендодателя передать имущество муниципальной казны арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору в фактическое владение или пользование и подписания сторонами передаточного акта в соответствии с условиями заключенного договора аренды.

7.2. Предоставление арендованного имущества муниципальной казны в субаренду допускается с согласия арендодателя.

7.3. При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, при этом имущество муниципальной казны возвращается арендодателю по передаточному акту в течение 5 рабочих дней с даты окончания срока действия договора.

7.4. Арендатор не имеет права после прекращения договора аренды на возмещение стоимости улучшений арендованного имущества, произведенных за счет собственных средств и с согласия арендодателя, не отделимых без вреда для имущества.

**Статья 8. Регистрация договора аренды,**

**контроль за использованием имущества, переданного в аренду**

8.1. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации.

Стороны обязаны в течение 30 календарных дней, со дня заключения договора аренды недвижимого имущества муниципальной казны, представить заявление и документы, необходимые для государственной регистрации в регистрирующий орган.

В случае уклонения арендатора от регистрации договора аренды в течение 30 дней, арендодатель обращается в суд о понуждении арендатора к регистрации договора аренды имущества муниципальной казны.

8.2. В случае отказа или уклонения заинтересованным лицом от заключения договора аренды в отношении имущества муниципальной казны администрация Чугуевского муниципального округа выносит решение об отмене решения о предоставлении имущества муниципальной казны и заключении договора аренды.

8.3. УИиЗО обязано проверять использование имущества муниципальной казны в соответствии с их целевым назначением либо с условиями, указанными в договоре аренды.

8.4. За предоставление недостоверных или искаженных сведений при подаче заявления о предоставлении имущества муниципальной казны и заключении договора аренды в отношении имущества муниципальной казны заинтересованное лицо несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.5. Взаимоотношения сторон по договору аренды, не предусмотренные настоящим Порядком, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 9. Заключительные положения**

Финансирование деятельности по предоставлению в аренду муниципального имущества осуществляется из средств бюджета Чугуевского муниципального округа.

**Приложение № 1**

**Положение о порядке передачи в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Чугуевского муниципального округа**

**М Е Т О Д И К А**

**РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

**(ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ), ОТНОСЯЩИЕСЯ К МУНИЦИПАЛЬНОЙ**

**СОБСТВЕННОСТИ ЧУГУЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

Расчет арендной платы за объекты муниципальной собственности Чугуевского муниципального округа производится по следующей формуле:

Ц = С х К х Кт х К ц

Ц - размер арендной платы за 1 кв.м нежилого помещения в месяц без НДС;

С - базовая ставка за аренду 1 кв.м нежилого помещения в месяц;

К - коэффициент, учитывающий организационно-правовую форму;

Кт - коэффициент территориального расположения;

Кц - коэффициент цели использования.

Базовая ставка за аренду 1 кв.м. нежилого помещения в месяц утверждается постановлением администрации Чугуевского муниципального округа.

Коэффициент, учитывающий организационно-правовую форму арендатора (К) приведен в таблице № 1.

Таблица №1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | Организационно-правовая форма арендатора | **К** |
| 1 | Бюджетные учреждения | 1,0 |
| 2. | Государственные и муниципальные унитарные предприятия, учреждения, организации, а также юридические лица с долей государства или муниципального образования в уставном капитале не менее 50% либо пакета акций не менее 50% плюс 1 | 1,2 |
| 3. | Коммерческие организации независимо от организационно-правовой формы, кроме указанных в позиции 1, и индивидуальные предприниматели | 1,4 |
| 4. | Общества инвалидов, общественные организации инвалидов, благотворительные фонды, инвалиды: |  |
| 4.1. | За площади, не используемые в коммерческих целях | 0,1 |
| 4.2. | За площади, используемые в коммерческих целях | 0,5 |
| 5. | Общественные организации, некоммерческие организации | 0,5 |
| 6. | Государственные и федеральные органы исполнительной власти, правоохранительные и надзорные органы, представительства депутатов Государственной Думы и краевого законодательного собрания | 1,2 |

Коэффициент территориального расположения (Кт) определяется в зависимости от места нахождения объекта аренды в соответствии с таблицей №2.

Таблица №2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | Место нахождения объекта аренды | **Кт** |
| **1** | 2 | **3** |
| 1. | с.Чугуевка | 1,5 |
| 2. | с.Соколовка | 1,0 |
| 3 | с.Новочугуевка | 1,1 |
| 4 | с.Новомихайловка | 1,0 |
| 5 | с.Антоновка | 0,6 |
| 6 | с.Бреевка | 0,6 |
| 7 | с.Березовка | 0,6 |
| 8 | с.Пшеницыно | 0,8 |
| 9 | с.Самарка | 0,8 |
| 10 | с.Саратовка | 0,6 |
| 11 | с.Заветное | 0,6 |
| 12 | с.Кокшаровка | 0,8 |
| 13 | с.Ленино | 0,7 |
| 14 | с.Заметное | 0,6 |
| 15 | с.Павловка | 0,6 |

Коэффициент цели использования (Кц) арендуемых нежилых помещений (зданий, сооружений) определяется в соответствии с таблицей №3.

Таблица №3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Цель использования** | **Кц** |
| 1. | Производственная деятельность, осуществляемая в цехах | 0,3 |
| 2. | Бытовые и коммунальные услуги | 0,5 |
| 3. | Торговля | 1,3 |
| 4. | Столовые, буфеты | 1,3 |
| 5. | Рестораны, кафе, бары, закусочные | 2,0 |
| 6. | Казино, игровые автоматы, игорный бизнес | 4,8 |
| 7. | Экскурсионные и туристические бюро | 1,8 |
| 8. | Гостиничный бизнес | 1,3 |
| 9. | Авторемонт | 0,9 |
| 10. | Банки | 1,5 |
| 11. | Склады, гаражи | 0,8 |
| 12. | Подвалы, независимо от осуществляемой деятельности | 0,5 |
| 13. | Печатные средства массовой информации, производство печатной продукции | 0,7 |
| 14. | Услуги электро- и почтовой связи | 1,1 |
| 15. | Услуги сотовой связи | 16,0 |
| 16. | Услуги телекомпании | 1,6 |
| 17. | Музеи, выставки, театрально-зрелищные организации, спорт, культура | 0,3 |
| 18. | Образование | 0,5 |
| 19. | Фармация ( аптеки, аптечные пункты ) | 1,3 |
| 20. | Компьютерный салон | 1,1 |
| 21. | Офисы, административные помещения | 1,5 |
| 22. | Медицинские услуги | 0,8 |
| 23. | Павильоны (торговые) | 1,3 |
| 24. | Изготовление мебели | 0,7 |
| 25. | Иные цели | 1,0 |