

ОМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
Совет Розовского сельского поселения

РЕШЕНИЕ

от _____ 2021 № _____

п р о е к т

Об утверждении «Положения о порядке передачи в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области»

В соответствии с 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», приказом Федеральной антимонопольной службы РФ 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 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», руководствуясь Уставом Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, Совет Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке передачи в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение подлежит опубликованию (обнародованию) в официальном средстве массовой информации и официальном сайте Розовского сельского поселения и вступает в силу с момента опубликования (обнародования).

3. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Глава Розовского сельского поселения

К.В. Калиниченко

Приложение
к решению Совета Розовского сельского
поселения от _____ 2021 № _____

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке передачи в аренду движимого и недвижимого имущества,
находящегося в собственности Розовского сельского поселения Омского
муниципального района Омской области

Настоящее Положение разработано в соответствии с 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», приказом Федеральной антимонопольной службы РФ 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 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 Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области.

1. Предмет настоящего Положения

1.1. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области (далее - муниципальное имущество), условия передачи муниципальной собственности в аренду и порядок определения арендной платы.

1.2. Действие настоящего Положения не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Жилищным, Земельным, Водным, Лесным кодексами Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано следующее движимое и недвижимое муниципальное имущество:

- составляющее муниципальную казну Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области;

- закрепленное за муниципальными учреждениями (казенными, бюджетными, автономными) Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области на праве оперативного управления;
- закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области на праве хозяйственного ведения;
- имущество, переданное Розовскому сельскому поселению Омского муниципального района Омской области в случае ликвидации юридического лица, учредителем (участником) которого было Розовское сельское поселение, имевший вещные права на это имущество или обязательственные права в отношении этого юридического лица;
- имущество, стоимость которого не вошла в уставный капитал организаций, созданных в процессе приватизации.

2.2. Виды имущества, передача которых в аренду ограничивается или не допускается, устанавливаются действующим законодательством.

3. Арендодатели и арендаторы муниципального имущества

3.1. Арендодателем муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, выступает администрация Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области.

3.2. Муниципальные унитарные предприятия могут быть арендодателями муниципального имущества (движимого и недвижимого), закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения в рамках их уставной деятельности, с согласия собственника этого имущества.

3.3. Муниципальные учреждения (казенные, бюджетные, автономные) могут быть арендодателями муниципального имущества (движимого и недвижимого), закрепленного за ними на праве оперативного управления в соответствии с действующим законодательством, с согласия собственника этого имущества.

3.4. Арендаторами муниципального имущества могут быть физические лица, предприниматели без образования юридического лица и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы (далее - арендаторы).

4. Полномочия арендодателей

4.1. Арендодатели в соответствии с настоящим Положением заключают договоры аренды муниципального имущества, обеспечивают учет муниципального имущества, сданного в аренду, а также осуществляют контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды и за перечислением арендных платежей.

5. Порядок заключения арендодателями договоров аренды муниципального имущества по результатам торгов

5.1. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду вправе арендодатель, а также любые заинтересованные органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические и юридические лица.

5.2. Договоры аренды муниципального имущества заключаются арендодателем путем проведения торгов на право заключения договора аренды в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом, кроме случаев, установленных пунктом 6.1 части 6 настоящего Положения.

5.3. Форма проведения торгов определяется Главой Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области.

Решение о проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды принимается Главой Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области.

5.4. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды муниципальной собственности осуществляется в соответствии с приказом ФАС РФ 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 владения и (или) пользования в отношении муниципального недвижимого имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

5.5. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества (далее по тексту - информационное сообщение) подлежит обязательному опубликованию в газете «Омский муниципальный вестник», а также размещается на официальном сайте администрации Розовского сельского поселения и официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

5.6. По результатам торгов и после оплаты победителем денежных средств за право аренды муниципального имущества с ним заключается договор аренды муниципального имущества. Сроки перечисления денежных средств за право аренды муниципального имущества и сроки заключения договора аренды муниципального имущества указываются в информационном сообщении.

В случае неуплаты победителем торгов денежных средств за право аренды муниципального имущества и (или) незаключения договора аренды муниципального имущества перечисленный в соответствии с информационным сообщением задаток не возвращается.

5.7. Победа на торгах и последующее заключение договора аренды не предоставляют права приобретения в собственность объекта, право аренды которого выиграно на торгах.

5.8. Передача в аренду зданий, сооружений и иных объектов, являющихся памятниками истории, культуры и архитектуры, находящихся в муниципальной собственности на территории Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, производится в соответствии с действующим законодательством при условии обязательного оформления охранного обязательства.

Памятники истории, культуры и архитектуры могут быть переданы в долгосрочную аренду, если хозяйственная деятельность предприятий и организаций, арендующих здания-памятники или помещения в зданиях-памятниках, не наносит ущерба сохранности памятников и не нарушает их историко-художественной ценности.

6. Порядок заключения договоров аренды муниципального имущества без проведения торгов

6.1. Передача муниципального имущества Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается в случаях, установленных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

6.2. Лица, имеющие право на заключение с ними договора аренды без проведения торгов, представляют (направляют) арендодателю следующие документы (подлинники или нотариально заверенные копии):

1) заявление, подписанное руководителем соответствующего органа или уполномоченным им лицом.

В заявлении должны быть указаны предлагаемые условия аренды муниципального имущества, в том числе срок аренды, целевое использование (вид деятельности) имущества;

2) учредительные документы заявителя организации: устав, учредительный договор с изменениями и дополнениями, протокол (приказ) о назначении руководителя, свидетельство о государственной регистрации заявителя; если заявитель индивидуальный предприниматель или гражданин, использующий специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (самозанятый): копию паспорта, свидетельство о постановке на налоговый учет, коды статистики; если заявитель физическое лицо - копию паспорта;

3) документы, подтверждающие право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов.

Обязанность доказать право на заключение договора аренды без проведения торгов возлагается на заявителя.

6.3. В случае принятия решения о заключении договора аренды без проведения торгов арендодатель в течение 30 рабочих дней со дня получения

заявления заключает с заявителем договор аренды либо принимает решение об отказе в передаче муниципальной собственности в аренду.

Решение об отказе принимается в случаях, если:

- представлены не все документы или они не соответствуют установленным требованиям;
- в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация;
- предлагаемые заявителем условия аренды не соответствуют требованиям действующего законодательства;
- представленные документы не подтверждают право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов;
- необходимость использования имущества, предполагаемого к передаче в аренду, для муниципальных нужд;
- наличие у заявителя неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципальной собственности.

7. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями (казенными, бюджетными, автономными)

7.1. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества (движимого и недвижимого), закрепленного за муниципальным унитарным предприятиями или муниципальными учреждениями (казенными, бюджетными, автономными) (далее - предприятия и учреждения), последние представляют в администрацию Розовского сельского поселения следующие документы:

7.1.1. Заявление, подписанное руководителем предприятия или учреждения.

Заявление должно содержать сведения об имуществе, подлежащем сдаче в аренду (местонахождение, назначение), обоснование необходимости передачи в аренду имущества (причины неиспользования имущества предприятием или учреждением, анализ влияния аренды на деятельность предприятия или учреждения), вид использования, предполагаемые условия аренды, срок и арендную плату.

7.1.2. Технический паспорт и кадастровый паспорт на сдаваемое в аренду недвижимое муниципальное имущество.

7.2. Администрация в течение месяца со дня получения заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии на передачу в аренду муниципального имущества, закрепленного за предприятием или учреждением, или об отказе предприятию или учреждению в этом.

7.3. Отказ на сдачу в аренду недвижимого муниципального имущества (нежилого помещения), закрепленного за предприятием или учреждением, допускается в случаях, если:

- представленные документы не соответствуют установленным требованиям;

- в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация;
- аренда лишает предприятие или учреждение возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены их уставами, или ограничивает эту возможность;
- предлагаемые условия аренды не соответствуют предмету и цели деятельности предприятия или учреждения;
- предлагаемые условия аренды не соответствуют требованиям действующего законодательства.

7.4. В случае согласия на передачу в аренду муниципального имущества администрация Розовского сельского поселения в соответствии с действующим законодательством обращается в специализированную организацию для осуществления оценки рыночной величины арендной платы.

7.5. Торги на право заключения договоров аренды муниципального имущества проводятся в установленном порядке уполномоченным органом Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области или специализированной организацией, с которой у арендодателя заключен соответствующий договор.

7.6. С победителем торгов после оплаты им денежных средств за право аренды муниципального имущества предприятие или учреждение заключает договор аренды муниципального имущества.

7.7. Передача в аренду движимого муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципального унитарного предприятия, осуществляется при наличии согласия собственника муниципального имущества на указанную передачу.

8. Основные требования, предъявляемые к договору аренды муниципального имущества

8.1. Договором аренды муниципального имущества должны определяться следующие условия:

- 1) наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;
- 2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:
 - адрес (местонахождение) объекта аренды;
 - вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;
 - характеристики объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости;
- 3) срок договора аренды муниципального имущества не может превышать 5 (пять) лет;
- 4) размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;
- 5) порядок и условия пересмотра арендной платы;

6) порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;

7) условия использования арендуемого имущества;

8) права и обязанности сторон;

9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;

10) условия и порядок расторжения договора аренды.

8.2. Ответственность за прохождение государственной регистрации договора аренды, заключенного на срок более одного года, возлагается на арендатора.

8.3. Ответственность за правильное исчисление арендной платы возлагается на арендатора.

При этом арендная плата определяется договором без учета налога на добавленную стоимость и иных обязательных платежей. Арендатор самостоятельно начисляет НДС на сумму арендной платы в размере, установленном действующим законодательством, и перечисляет его в соответствующий бюджет.

8.4. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором неустойки в случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка России за каждый день просрочки платежа. Началом применения данных санкций считается следующий день после просрочки уплаты очередного платежа.

8.5. Арендатор самостоятельно оплачивает коммунальные и другие эксплуатационные услуги, относящиеся к арендуемому имуществу, на основании договоров, заключенных с соответствующими поставщиками этих услуг. Арендатор обязан по первому требованию арендодателя и других организаций, обслуживающих арендуемое нежилое помещение, здание, обеспечить доступ ко всем коммуникациям.

8.6. Условия аренды земельного участка, на котором расположены нежилое здание (помещение) или часть его, определяются договором в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Арендатор имеет право сдать часть арендуемого нежилого помещения в субаренду с письменного согласия арендодателя. При этом заключение договоров субаренды в отношении муниципального имущества должно осуществляться в порядке, установленном ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

Площадь нежилого помещения, сдаваемого в субаренду, должна составлять не более 50% от площади, арендуемой по основному договору аренды. Субаренда не может быть предоставлена на срок, превышающий срок основного договора аренды.

Договор субаренды недвижимого имущества согласовывается арендодателем, арендатором и субарендатором и регистрируется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.8. Помимо условий, предусмотренных пунктом 8.1 настоящей части, договор аренды муниципального имущества может содержать другие условия, в том числе связанные с особенностями сдаваемого в аренду имущества.

8.9. Если при определении размера арендной платы используется понижающий коэффициент или договор аренды заключен без проведения торгов, договор аренды должен предусматривать запрет на сдачу арендованного имущества в субаренду, перенаем, предоставление в безвозмездное пользование, на передачу арендных прав в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества или паевого взноса в кооператив.

9. Порядок определения размера арендной платы

9.1. Размер арендной платы за аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, определяется на основании отчета оценщика, отобранного в соответствии с федеральным законодательством, нормативными муниципальными правовыми актами о рыночном размере арендной платы и рыночной стоимости каждого объекта, предлагаемого к передаче в аренду.

10. Порядок уплаты арендной платы по договорам аренды муниципального имущества

10.1. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне или переданного в оперативное управление, а также средства, поступившие от торгов на право заключения договора аренды такого имущества, суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципального имущества, подлежат зачислению в бюджет Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

10.2. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества, переданного в хозяйственное ведение, а также средства, поступившие от торгов на право заключения договора аренды такого имущества, суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении, подлежат зачислению на расчетный счет арендодателя, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

11. Осуществление контроля в связи с арендой муниципального имущества

11.1. Контроль за исполнением арендатором условий договора аренды осуществляет арендодатель в порядке, определенном договором аренды и настоящим Положением.

11.2. Контроль за своевременным поступлением в бюджет Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области доходов от сдачи в аренду муниципального имущества осуществляет арендодатель.

11.3. В случае нарушения муниципальным предприятием или муниципальным учреждением при сдаче муниципального имущества в аренду требований настоящего Положения или законодательства Российской Федерации администрация имеет право:

- 1) Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной;
- 2) Инициировать привлечение руководителя организации к ответственности, предусмотренной заключенным с ним трудовым договором и законодательством Российской Федерации;
- 3) Инициировать процедуру признания неиспользуемым, используемым не по назначению или излишним имущества, находящегося в оперативном управлении и сданного в аренду с нарушением установленных требований.