Приложение к решению сессии Совета депутатов муниципального образования "Муйский район" от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_

Положение

о порядке передачи в аренду муниципального имущества муниципального образования «Муйский район»

I. Общие положения

1. Настоящее Положение о порядке передачи в аренду муниципального имущества муниципального образования «Муйский район» (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЭ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЭ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».
2. Настоящее Положение определяет основные принципы и порядок передачи муниципального имущества муниципального образования «Муйский район» (далее - Имущество) в аренду. Установленный настоящим Положением порядок заключения договоров аренды 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.
3. Арендодателем Имущества от имени муниципального образования «Муйский район» выступает администрация муниципального образования «Муйский район» в лице Управления строительства, муниципального имущества и модернизации ЖКК администрации муниципального образования «Муйский район» (далее - Управление), за исключением случаев передачи Имущества, находящегося в хозяйственном ведении или в оперативном управлении, когда арендодателем выступают муниципальные предприятия (далее - Предприятие, Предприятия) или муниципальные бюджетные учреждения (далее - Учреждение, Учреждения).
4. Арендаторами Имущества могут выступать индивидуальные предприниматели, физические лица и юридические лица, в том числе Предприятия.
5. Сдача объектов в аренду осуществляется в следующих формах:
* на аукционной основе;
* на конкурсной основе;
* без проведения торгов (в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 17.1, частью 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-Ф3 "О защите конкуренции");
* без проведения торгов, в случае предоставления муниципального имущества в виде муниципальных преференций в порядке, установленном главой 5 Федерального закона от 26.07.2006 N 1Э5-ФЗ "О защите конкуренции".

Решение о форме торгов оформляется распоряжением руководителя администрации муниципального образования «Муйский район».

1. Договоры аренды заключаются на срок до 10 лет.
2. Имущество, передаваемое в аренду, подлежит страхованию. Страхование Имущества осуществляется за счет средств- арендатора. Возникший страховой случай подлежитвозмещению в соответствии с договором страхования. Арендатор вправе самостоятельно выбрать Страховщика для страхования арендуемого им муниципального имущества
3. Заявитель (юридическое лицо, физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, или физические лица, осуществляющие деятельность, не являющуюся предпринимательской) в целях заключения договора аренды свободного муниципального имущества предоставляет арендодателю следующие документы:
4. Заявление на имя руководителя администрации муниципального образования «Муйский район» либо на имя руководителя муниципального унитарного предприятия или муниципального учреждения, в случае предоставления в аренду имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения или оперативного управления муниципальному унитарному предприятию или муниципальному учреждению соответственно, с указанием требуемых технических характеристик имущества (месторасположение, площадь, уровень благоустройства - в случае предоставления жилых помещений), целей использования имущества и срока, необходимого для его использования.
5. Надлежащим образом заверенные копии1 учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями на день подачи заявления.
6. Свидетельство о государственной регистрации (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей).
7. Свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе.
8. Справку налогового органа, подтверждающую отсутствие просроченной задолженности по налоговым и иным обязательным платежам в бюджетную систему Российской Федерации, выданную в срок не позднее одного месяца до даты представления заявления.
9. Выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданную налоговым органом в срок не позднее одного месяца до даты представления заявления.
10. Копию гражданского паспорта (для физических лиц, осуществляющих деятельность, не являющуюся предпринимательской и физических лиц, осуществляющих деятельность, являющуюся предпринимательской).
11. Субъекты малого предпринимательства также предоставляют:
12. Информационное письмо Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия (Бурятстат).
13. Копию представленного в налоговый орган документа "Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год", заверенную подписью руководителя и печатью (Для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей-работодателей).
14. Копию представленного в налоговый орган документа, подтверждающего величину выручки от реализации товаров (работ, |услуг) за предшествующий календарный год без учета налога на добавленную стоимость^ заверенную подписью руководителя и печатью.
15. Заявление, поданное без приложения вышеуказанных документов, регистрируется уполномоченным органом администрации, но не подлежит рассмотрению, о чём заявителю направляется письменное уведомление.
16. Заявление, поданное с приложением соответствующих документов, рассматривается в течение 30-ти дней со дня принятия документов.

И. Сдача в аренду на аукционной или конкурсной основе

1. Торги в форме аукциона или конкурса проводятся в соответствии со статьями 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федераций, статьей 17.1. Федерального закона "О защите конкуренции".
2. Организацию проведения торгов осуществляет Управление. Организацию проведения торгов в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляют Предприятия и Учреждения.
3. Торги проводятся в форме аукциона или конкурса.
4. Аукцион - это торги, где критерием определения победителя является максимальный размер арендной платы за объект недвижимости и не требуется выполнения каких-либо условий по отношению к данному объекту.
5. Конкурс - это торги, при которых победителем признается лицо, которое предложило максимальный размер арендной платы за объект недвижимости и обязавшееся выполнять заранее определенные условия по использованию объекта.

Право на заключение договора аренды приобретает претендент, признанный победителем аукциона (конкурса) решением комиссии по проведению торгов.

1. Торги могут быть открытыми и закрытыми по составу участников и закрытыми по форме подачи предложений по цене (предложения по цене подаются участниками торгов в запечатанных конвертах).
2. В соответствии со статьей 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися.
3. В случае, если конкурс или аукцион признан несостоявшимся и только один участник торгов, подавший заявку на участие в конкурсе (аукционе), признан участником конкурса (аукциона), договор аренды заключается с единственным участником аукциона (конкурса) и величина арендной платы устанавливается в размере начального (минимального) размера арендной платы, указанного в извещении о проведении открытого конкурса (аукциона).
4. Конкурсы на право заключения договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях", а аукционы на право заключения договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".
5. Торги проводятся комиссией, формируемой из представителей администрации муниципального образования «Муйский район».

Торги в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, проводят муниципальные предприятия и учреждения.

1. Заседания комиссии являются правомочными, если на них присутствуют не менее половины ее членов.
2. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов членов комиссии, при равенстве голосов голос председателя комиссии является решающим.
3. Если на момент окончания срока приема заявок зарегистрировано не более одной заявки, комиссия по проведению торгов вправе снизить стартовую цену на 30 % и объявить повторные торги. В случае признания повторных торгов несостоявшимися, комиссия по проведению торгов вправе снизить стартовую цену еще на 30 % от первоначальной цены.
4. Передача в аренду без проведения торгов
5. Сдача в аренду муниципального имущества осуществляется на основании заявления распоряжением администрации муниципального образования «Муйский район» без проведения торгов в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 17.1. Федерального закона "О защите конкуренции".
6. До 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды Имущества, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением следующих субъектов малого и среднего предпринимательства:
7. являющихся кредитными организациями, страховыми организациями (за исключением потребительских кооперативов), инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, ломбардами;
8. являющихся участниками соглашений о разделе продукции;
9. осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере игорного бизнеса;
10. являющихся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации;
11. субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых).

При этом заключение указанных договоров аренды Имущества без проведения торгов возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

1. Заключение договоров аренды Имущества без проведения торгов в установленных настоящим Положением случаях на срок более одного года, но не более чем до 1 июля 2015 года, осуществляется на основании распоряжения администрации муниципального образования «Муйский район» в тридцатидневный срок с даты обращения заявителя.
2. Передача муниципального имущества в аренду одному лицу на совокупный срок более чем 30 календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается.
3. В случае неявки заявителя для заключения договора аренды в течение 30 дней, после подписания постановления, он подлежит отмене в установленном порядке.
4. Порядок регистрации договора аренды и изменений к нему
5. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации.
6. Обязанность по регистрации договора аренды и всех изменений к нему возлагается на арендатора.
7. Регистрация и все связанные с ее проведением расходы возлагаются на арендатора. Если для этого требуется проведение технической инвентаризации, то арендатор обязан за свой счет провести (оплатить) инвентаризацию.
8. Арендная плата
9. Размер арендной платы за пользование Имуществом определяется:
10. в соответствии с Методикой расчета арендной платы за муниципальное имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Муйский район», утверждаемой постановлением администрации муниципального образования «Муйский район», при передаче Имущества в аренду без проведения торгов в установленных настоящим Положением случаях;
11. по результатам торгов на право заключения договора аренды Имущества.
12. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом (без налога на добавленную стоимость) вносится арендатором в бюджет района в размере, порядке и сроки, установленные договором аренды.
13. Налог на добавленную стоимость по арендной плате арендатор перечисляет самостоятельно в соответствующий бюджет согласно действующему налоговому законодательству.
14. Размер арендной платы может быть изменен арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с условиями, предусмотренными в договоре аренды Имущества, но не чаще одного раза в год. Об изменении порядка внесения и (или) размера арендной платы арендодатель письменно уведомляет арендатора. Изменения порядка внесения и (или) размера арендной платы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором арендатор получил уведомление.

Увеличение размера арендной платы производится на уровень индекса потребительских цен (инфляции) по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия.

1. Оплата коммунальных, эксплуатационных услуг и техническое обслуживание Имущества, а также оплата электроэнергии производится арендатором на основании самостоятельно заключаемых им договоров с соответствующими специализированными организациями (предприятиями), либо с управляющей организацией, осуществляющей техническое обслуживание и эксплуатацию Имущества, либо с арендодателем Имущества в отношении Имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении и в расчет размера арендной платы не входит.
2. На отдельно стоящие арендуемые объекты арендатор обязан самостоятельно заключить договор аренды земельного участка в установленном порядке. При этом начало действия договора аренды на земельный участок должно совпадать с началом действия договора аренды муниципального недвижимого имущества.
3. Контроль за полнотой и своевременностью внесения арендаторами арендных платежей осуществляется Управлением.
4. Субаренда
5. Сдача арендаторами части арендуемых помещений в субаренду допускается только с согласия Арендодателя и только в случаях, когда эта часть помещения не может быть сдана в аренду автономно, а арендатор не является должником по договору аренды.
6. Размер нежилого помещения, передаваемого в субаренду, не должен превышать 50% от площади арендуемых помещений.
7. Срок договора о предоставлении помещения в субаренду не должен превышать срока договора аренды и прекращается вместе с прекращением или расторжением договора аренды.
8. Разрешение на сдачу помещения в субаренду оформляется дополнительным соглашением к договору аренды.
9. Порядок расчетов арендаторов с субарендаторами определяется договором между ними.
10. На согласованный для сдачи в субаренду период времени размер арендной платы основного арендатора за сданную в субаренду часть арендуемого помещения увеличивается на 20 %.
11. При передаче муниципального имущества в субаренду ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.
12. Передача в субаренду имущества, переданного по договорам безвозмездного пользования, запрещается.
13. Порядок продления и переоформления договоров аренды
14. Продление договоров аренды на новый срок при добросовестном исполнении арендатором условий договора осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О защите конкуренции" и оформляется дополнительным соглашением на основании постановления администрации муниципального образования «Муйский район».
15. Переоформление договоров аренды при передаче имущества в муниципальную собственность и смене арендодателя, а также реорганизации арендатора - юридическоголица (при наличии правопреемства), осуществляется постановлением администрации муниципального образования «Муйский район» на срок действия предыдущего договора.
16. Порядок сдачи в аренду имущества, переданного в хозяйственное ведение или в

оперативное управление

1. Правом сдачи в аренду муниципального имущества обладают муниципальные предприятия и учреждения, если это имущество закреплено за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.
2. Заключение и продление договоров аренды муниципальными предприятиями и учреждениями осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О зайдите конкуренции" с предварительного согласия собственника, оформленного постановлением администрации муниципального образования «Муйский район».
3. Для получения согласия собственника муниципального имущества Предприятие (Учреждение) направляет в Управление заявление о выдаче разрешения на сдачу в аренду недвижимого имущества. Заявление должно включать: реквизиты юридического лица (частного предпринимателя) - арендатора имущества, адрес помещения, размер площади, срок аренды, цель использования.
4. В случае необходимости предоставления в аренду муниципального имущества, принадлежащего муниципальному унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения или муниципальному учреждению на праве оперативного управления, руководитель предприятия или учреждения соответственно обращается к руководителю администрации муниципального образования «Муйский район» с заявлением о необходимости проведения торгов за право на заключение договора аренды муниципального имущества.
5. Разрешение на проведение торгов оформляется постановлением администрации муниципального образования «Муйский район».
6. Управление осуществляет подготовку документов к проведению торгов, а также реализует проведение процедуры торгов в соответствии с разделом II настоящего Положения и действующим законодательством Российской Федерации.
7. По результатам торгов за право на заключение договора аренды муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении (оперативном управлении), договор аренды заключается между Предприятием (Учреждением) и арендатором.
8. Один экземпляр договора аренды в обязательном порядке предоставляется в Управление.
9. Переходные и заключительные положения
10. Все споры по договорам аренды рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
11. Контроль за соблюдением арендаторами договоров аренды осуществляется Управлением.

Глава Муниципального образования "Муйский район" -

Председатель Совета депутатов

Л.А. Анашкина