

**Положение
о порядке предоставления в аренду муниципального имущества,
находящегося в собственности Ютазинского сельского поселения
Ютазинского муниципального района Республики Татарстан**

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Ютазинского сельского поселения Ютазинского муниципального района (далее - Положение), разработано в целях установления единого порядка и условий сдачи в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности Ютазинского сельского поселения Ютазинского муниципального района (далее – муниципальное имущество), повышения эффективности его использования, формирования источника доходной части бюджета Ютазинского сельского поселения и основывается на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости процедур предоставления муниципального имущества в аренду.

Настоящее Положение не распространяется на отношения, возникающие с предоставлением в аренду жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Ютазинское сельское поселение».

1.2. Положение обязательно для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, а также организациями, участвующими в процессе управления предоставляемым в аренду муниципальным имуществом, его эксплуатации, обслуживании.

1.3. Объекты недвижимости, отнесенные к памятникам истории и культуры, предоставляются в аренду в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством, с обязательным заключением охранно-арендного договора.

1.4. Арендодателем по договорам аренды выступает:

- в отношении муниципального имущества, составляющего имущественную казну Ютазинского сельского поселения - орган, уполномоченный Исполнительным комитетом Ютазинского сельского поселения (далее – уполномоченный орган);

- в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием (далее - Предприятие) - Предприятие, при этом в отношении недвижимого имущества - Предприятие по согласованию с собственником муниципального имущества;

- в отношении муниципального имущества, закрепленного за бюджетным учреждением или приобретенного бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему на приобретение такого имущества (далее – Бюджетное учреждение) – Бюджетное учреждение, при этом в отношении недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества – Бюджетное учреждение по согласованию с собственником муниципального имущества;

- в отношении муниципального имущества, закрепленного за автономным учреждением учредителем или приобретенного автономным учреждением за счет средств, выделенных ему на приобретение такого имущества (далее – Автономное учреждение) – Автономное учреждение, при этом в отношении недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества – Автономное учреждение по согласованию с собственником муниципального имущества;

- в отношении муниципального имущества, закрепленного за казенным учреждением (далее – Казенное учреждение) – Казенное учреждение, по согласованию с собственником муниципального имущества.

1.5. Арендатором муниципального имущества может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места нахождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель (далее - Арендаторы).

1.6. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

- закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями Ютазинского сельского поселения на праве хозяйственного ведения, либо оперативного управления;

- закрепленное за муниципальными бюджетными, автономными и казенными учреждениями, органами местного самоуправления Ютазинского сельского поселения района на праве оперативного управления;

- составляющее казну Ютазинского сельского поселения.

1.7. Минимальная передаваемая в аренду площадь составляет 2 (два) кв.м.

При наличии технической документации, подтверждающей меньшую площадь, сдача в аренду осуществляется по данным технической документации.

1.8. Максимальный (предельный) срок аренды муниципального имущества составляет 10 (Десять) лет.

1.9. Муниципальное имущество передается в аренду по результатам торгов на право заключения договора аренды в случаях и в порядке, предусмотренных разделом 2 настоящего Положения.

1.10. Муниципальное имущество передается в аренду без проведения торгов на право заключения договора аренды в случаях, предусмотренных разделом 3 настоящего Положения.

1.11. Арендодатель в соответствии с настоящим Положением заключает, перезаключает и пролонгирует договоры аренды муниципального имущества, а также осуществляет контроль за выполнением Арендаторами условий договоров аренды.

1.12. Уполномоченный орган обеспечивает учет сданного в аренду муниципального имущества, в том числе Предприятиями, Бюджетными учреждениями, Автономными учреждениями и Казенными учреждениями.

При этом Предприятия, Бюджетные учреждения, Автономные учреждения и Казенные учреждения уведомляют Уполномоченный орган о сдаче в аренду закрепленного за ними муниципального имущества.

1.13. Аренда муниципального имущества осуществляется по договору аренды, который заключается между Арендодателем и Арендатором письменно по форме, установленной постановлением руководителя Исполнительного комитета Ютазинского сельского поселения Ютазинского муниципального района.

1.14. Виды имущества, сдача которых в аренду не допускается, а также ограничения или запрещения выкупа арендованного имущества устанавливаются действующим законодательством.

1.15. Передача муниципального имущества Арендодателем и принятие его Арендатором производятся по передаточному акту.

1.16. Арендная плата за использование имущества, находящегося в муниципальной собственности, перечисляется Арендатором в 100 процентном размере в бюджет Ютазинского сельского поселения за исключением имущества, закрепленного за муниципальными бюджетными и автономными учреждениями, а также за унитарными предприятиями, в том числе казенными предприятиями.

При этом предусмотренные договором платежи за текущий месяц аренды должны быть полностью внесены Арендатором до 25 числа текущего месяца. Датой уплаты арендной платы считается дата поступления средств на счет получателя средств.

В случае несвоевременного внесения Арендатором суммы арендной платы на невнесенную сумму начисляются проценты (пени) в размере 0,1% от суммы платежа за каждый день просрочки.

Налог на добавленную стоимость перечисляется Арендатором самостоятельно в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством.

1.17. Льготы по арендной плате за муниципальное имущество отдельным категориям Арендаторов предоставляются по решению Совета Ютазинского сельского поселения Ютазинского муниципального района Республики Татарстан с учетом требований антимонопольного законодательства.

1.18. Изменение и уменьшение величины арендной платы и порядка ее перечисления допускается в установленном законодательством порядке на основании решения Совета Ютазинского сельского поселения Ютазинского муниципального района Республики Татарстан с учетом требований антимонопольного законодательства.

1.19. Договор аренды недвижимого муниципального имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

На Арендатора возлагаются расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды и изменений к нему.

1.20. При прекращении или досрочном расторжении договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю муниципальное имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Возврат муниципального имущества Арендатором и принятие его Арендодателем осуществляются по акту приема-передачи, подписываемому сторонами.

Прекращение или досрочное расторжение договора аренды муниципального имущества, Арендодателем которого выступает Предприятие или Учреждение, осуществляется с уведомлением Арендодателем собственника имущества.

1.21. Арендатор обязан производить за свой счет текущий ремонт арендуемого имущества, а также соблюдать порядок и срок проведения текущего ремонта при условии, что затраты Арендатора на проведение ремонта не могут быть зачтены в счет уплаты арендной платы.

2. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества на торгах

2.1. Заключение договоров аренды муниципального имущества, незакрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, указанных в пункте 3.1. настоящего Положения.

2.2. В порядке, предусмотренном пунктом 2.1. настоящего Положения, осуществляется заключение договоров аренды в отношении:

1) муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления муниципальным унитарным предприятиям;

2) муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными автономными, муниципальными бюджетными и казенными учреждениями;

3) муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления муниципальным бюджетным и казенным учреждениям.

2.3. **Конкурс** - способ определения Арендатора, при котором право заключения договора аренды получает заявитель, предложивший максимальную цену за это право и обязавшийся выполнять в течение срока аренды заранее определенные условия по использованию объекта (конкурсные условия).

Аукцион - способ определения Арендатора, при котором право заключения договора аренды получает заявитель, предложивший наивысшую цену за это право в процессе открытых торгов и не связанный никакими обязательствами по использованию объекта.

2.4. Конкурсы и аукционы на право заключения договоров аренды муниципального имущества проводятся в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом (далее – Порядок).

2.5. Заключение договоров путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утверждает федеральный антимонопольный орган.

2.6. В качестве организатора торгов выступает Арендодатель и (или) определяемая на конкурсной основе специализированная организация.

2.7. В случае выполнения функций организатора торгов специализированной организацией порядок взаимодействия между Арендодателем и организатором торгов определяется договором между ними.

3. Предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов

3.1. Муниципальное имущество, незакрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может предоставляться в аренду без проведения торгов на право заключения договоров аренды:

- на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

- государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

- государственным и муниципальным учреждениям;

- некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений

работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

- адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

- медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

- для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

- лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

- в случае предоставления муниципального имущества в рамках оказания государственной или муниципальной помощи в порядке, установленном главой 5 Федерального Закона от 26 июля 2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года №44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

- на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать

календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

- взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

- правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

- являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

- лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или

аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

- передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании муниципального контракта или на основании **пункта 1** настоящей части.

3.2. Для принятия решения о предоставлении в аренду муниципального имущества потенциальный арендатор представляет Арендодателю следующие документы:

заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду по форме, утвержденной руководителем Исполнительного комитета Ютазинского сельского поселения;

заверенные копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями на дату подачи заявления (для юридических лиц), заверенные копии свидетельства о государственной регистрации и свидетельства о присвоении ИНН (для индивидуальных предпринимателей), выписка из ЕГРЮЛ (ЕГРИП);

заверенная копия свидетельства о постановке на учет налогоплательщика;

информационное письмо о банковских реквизитах и кодах организации, присвоенных органом статистики;

копии паспорта гражданина для потенциального арендатора - физического лица, в том числе, имеющего статус индивидуального предпринимателя;

решение о назначении руководителя юридического лица с указанием его фамилии, имени, отчества (приказ, постановление, распоряжение и пр.);

заверенные копии лицензии в случае осуществления вида деятельности, подлежащего лицензированию;

копия технического паспорта с указанием помещения;

опись документов.

При непредставлении заявителем необходимых документов в полном объеме в месячный срок заявка снимается с рассмотрения.

3.3. При предоставлении в аренду недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями и являющегося объектом социальной инфраструктуры для детей, заключению договора об аренде должна предшествовать экспертная оценка последствий такого договора для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей.

3.4. Предоставление в аренду помещений общеобразовательных учреждений другим организациям, индивидуальным предпринимателям осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о безопасности их деятельности для здоровья обучающихся.

3.5. Арендодатель принимает решение о предоставлении заявителю в аренду муниципального имущества на основании анализа документов, указанных в пункте 3.2. настоящего Положения, в месячный срок со дня их принятия и заключает договор аренды либо отказывает в его заключении по основаниям, указанным в пункте 3.8 настоящего Положения.

3.6. Договор аренды оформляется между Арендодателем и Арендатором письменно по форме, установленной постановлением руководителя Исполнительного комитета Ютазинского сельского поселения.

Договор аренды вместе с расчетом арендной платы и актом приема-передачи имущества является основанием для передачи помещения и оформления соответствующих договоров с эксплуатирующими и обслуживающими организациями.

Заявитель в течение одного месяца со дня получения имущества в аренду обязан представить Арендодателю копии договоров с эксплуатирующими организациями.

В случае не подписания заявителем договора аренды или акта приема-передачи имущества в месячный срок после выдачи ему проекта договора аренды Арендодатель отменяет принятое решение о предоставлении в аренду муниципального имущества.

3.7. В случае принятия Арендодателем решения об отказе в предоставлении в аренду муниципального имущества Ютазинского сельского поселения отказ оформляется соответствующим уведомлением Арендодателя в адрес Арендатора с указанием причины отказа.

3.8 Основанием для отказа в предоставлении в аренду муниципального имущества Ютазинского сельского поселения являются следующие условия:

заявителем представлены документы не в полном объеме, либо в представленных документах содержится неполная и (или) недостоверная информация;

представленные заявителем документы не подтверждают право заявителя на заключение договора аренды без проведения торгов;

наличие действующего договора аренды на запрашиваемый объект муниципального имущества Ютазинского сельского поселения;

отсутствие запрашиваемого объекта в реестре муниципальной собственности;

наличие задолженности по арендной плате по другим объектам муниципального имущества, используемым заявителем на условиях аренды;

невозможность использования муниципального имущества на условиях аренды по техническим причинам;

невозможность использования муниципального имущества на условиях аренды по запрашиваемому профилю;

объект муниципального имущества подлежит отчуждению из муниципальной собственности;

объект муниципального имущества целесообразно использовать для муниципальных нужд.

3.9. Отказ в предоставлении в аренду муниципального имущества Ютазинского сельского поселения может быть обжалован заявителем в судебном порядке.

4. Заключение договоров аренды муниципального имущества на новый срок

4.1. Преимущественное право арендатора на право заключения договора аренды муниципального имущества на новый срок может быть реализовано при проведении конкурса или аукциона в случае одновременного предложения им и другим участником (участниками) равных лучших условий по конкурсу (т.е. при прочих равных условиях), Арендатор признается победителем.

5. Порядок внесения арендной платы за использование объектов муниципального имущества

5.1. Арендная плата за использование объектов муниципального имущества Ютазинского сельского поселения устанавливается согласно отчета об оценке, произведенного согласно Федеральному закону от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.2. Арендные платежи за использование объектов муниципального имущества Ютазинского сельского поселения производятся Арендатором ежемесячно в размере и порядке, которые предусмотрены договором аренды, на расчетный счет, указанный в договоре либо уведомлении Арендодателя.

5.3. В случае использования площадей общего пользования расходы на их содержание (коммунальные услуги и эксплуатационные расходы) Арендатор возмещает балансодержателю этих площадей. При этом размер оплаты расходов рассчитывается пропорционально занимаемой Арендатором площади. В договоре о возмещении затрат на содержание площадей и коммуникаций общего пользования предусматривается доленое участие Арендатора в проведении аварийно-восстановительных и ремонтных работ.

6. Осуществление контроля в связи с арендой муниципального имущества

6.1. Контроль за исполнением Арендатором условий договора аренды осуществляет Арендодатель в порядке, определенном договором аренды.

6.2. В случае нарушения Арендатором условий договора, а также требований настоящего Положения или законодательства Российской Федерации уполномоченный орган имеет право обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной и о возмещении Арендатором сумм задолженности по арендной плате и пеней.

6.3. В целях обеспечения поступлений от арендной платы Арендодатель контролирует перечисление Арендаторами платежей за пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности Ютазинского сельского поселения.

В случае, когда Арендодателем является Казенное учреждение контроль за перечислением арендных платежей, поступающих в бюджет Ютазинского сельского поселения, осуществляет Уполномоченный орган.

Арендаторам, имеющим задолженность более 3 месяцев, Арендодателем направляются претензии с требованиями погасить задолженность по арендной плате в 10-дневный срок. День получения Арендатором-должником претензии определяется в любом случае не позднее 10 дней с даты отправки претензии заказным письмом по адресу, указанному в договоре аренды.

Если задолженность по арендной плате не погашена Арендатором-должником добровольно в срок, указанный в претензии (не представлена копия платежного поручения), взыскание задолженности производится в судебном порядке - в течение 10 дней с момента наступления срока платежа, указанного в претензии, Арендодатель направляет исковое заявление о взыскании долга по арендной плате в суд.

7. Обжалование действий (бездействий) должностных лиц

Заявление об обжаловании действий (бездействия) уполномоченного органа, либо их должностных лиц, подлежит рассмотрению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, регулируются гражданским законодательством Российской Федерации, а также в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом.