Утверждено

решением Собрания депутатов

муниципального образования

поселок Уренгой

от 15.11.2019 № 102

**Положение**

о порядке предоставления имущества, находящегося в собственности муниципального образования поселок Уренгой, в аренду

**I. Общие положения**

1. Настоящее Положение о порядке предоставления имущества, находящегося в собственности муниципального образования поселок Уренгой, в аренду разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации 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 в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ямало-Ненецкого автономного округа, а также Уставом муниципального образования поселок Уренгой.

2. Настоящее Положение о порядке предоставления имущества, находящегося в собственности муниципального образования поселок Уренгой, в аренду (далее - Положение) устанавливает порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования поселок Уренгой.

3. В настоящем Положении применяются следующие определения:

- муниципальное имущество – имущество, находящееся в собственности муниципального образования поселок Уренгой;

- собственник муниципального имущества – муниципальное образование поселок Уренгой;

- исполнительно – распорядительный орган местного самоуправления муниципального образования поселок Уренгой – Администрация муниципального образования поселок Уренгой (далее – Администрация поселка);

- арендодатель – собственник имущества, или лицо, уполномоченное собственником, на передачу имущества в аренду;

- арендатор – сторона, которая по договору аренды принимает у другой стороны – арендодателя имущество в возмездное временное пользование.

4. Действие настоящего Положения не распространяется на правоотношения, связанные с земельными, водными и иными природными ресурсами, жилищным фондом, а также средствами бюджета муниципального образования поселок Уренгой.

5. В аренду в соответствии с настоящим Положением может быть передано любое муниципальное имущество, учтенное в Реестре муниципального имущества, не задействованное в исполнении муниципальных функций и предоставлении муниципальных услуг.

6. Арендаторами муниципального имущества могут выступать юридические лица независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и индивидуальные предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица (далее – арендатор), претендующие на заключение договора аренды.

7. Арендодателем имущества муниципальной казны муниципального образования поселок Уренгой от имени муниципального образования поселок Уренгой является Администрация поселка.

Арендодателем имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями Администрации поселка (далее – учреждение), является соответствующее учреждение.

8. С предварительного письменного согласия Администрации поселка, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством, осуществляется заключение договоров аренды в отношении:

- движимого и недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями;

- недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными учреждениями.

9. Ведение реестра договоров аренды муниципального имущества осуществляется соответствующим арендодателем.

Ведение сводного реестра договоров аренды муниципального имущества входит в компетенцию Администрации.

10. В соответствии с законодательством об оценочной деятельности, муниципальное имущество, сдаваемое в аренду, подлежит оценке.

Размер арендной платы определяется на основании отчета об оценке рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности

11. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества (за исключением земельных участков), находящегося в собственности муниципального образования поселок Уренгой, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в целях предоставления муниципального имущества во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, регулируется настоящим Положением.

12. Заключение договоров аренды муниципального имущества осуществляется:

- по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды;

- без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

13. Решение о передаче муниципального имущества в аренду оформляется распоряжением или приказом соответствующего арендодателя.

**2. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду**

**путем проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества**

1. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом.

Заключение договоров аренды путем проведения торгов в форме конкурса осуществляется в отношении муниципального имущества, включенного в перечень видов имущества, утвержденный федеральным антимонопольным органом.

2. Организатором конкурсов или аукционов являются:

- при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, муниципального имущества, составляющего муниципальную казну муниципального образования поселок Уренгой – Администрация поселка;

- при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, указанного в части 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», – уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества.

3. Для организации и проведения торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, а также решения иных вопросов предоставления во владение и (или) пользование муниципального имущества формируется комиссия, состав которой утверждается распоряжением соответствующего организатора торгов (далее - Комиссия).

4. При проведении конкурса или аукциона в отношении муниципального имущества, включенного в Перечни имущества, в состав Комиссии включается представитель Координационного совета по развитию малого и среднего предпринимательства в поселке Уренгой.

5. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

Дополнительно информация может быть опубликована в официальном печатном издании.

**3. Порядок предоставления муниципального имущества**

**без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества**

1. Заключение договоров аренды муниципального имущества без проведения конкурсов и аукционов допускается в случаях и порядке, предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами о защите конкуренции.

2. Заключение договоров аренды муниципального имущества без проведения конкурсов и аукционов производится на основании заявления заинтересованного лица (далее – заявитель).

3. Заявление должно содержать следующие сведения о заявителе:

- фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для индивидуального предпринимателя), номер контактного телефона;

- виды деятельности заявителя;

- предполагаемое целевое использование муниципального имущества заявителем.

4. Одновременно с заявлением заявитель представляет следующие документы:

4.1. для индивидуальных предпринимателей:

а) копию паспорта или иного документа, удостоверяющего личность гражданина;

б) копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

в) копию свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

г) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи заявления выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки.

4.2. для юридических лиц:

а) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи заявления выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки;

б) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель);

в) в случае если от имени заявителя действует иное лицо - доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) копии учредительных документов заявителя;

д) копию свидетельства о регистрации юридического лица;

е) копию свидетельства о постановке юридического лица на учет в налоговом органе.

5. В случаях, установленных действующим законодательством, когда требуется получение согласия антимонопольного органа, дополнительно представляются документы, подтверждающие сведения о заявителе, определенные антимонопольным законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами о защите конкуренции.

6. Арендодатель рассматривает заявление с представленными документами, принимает и направляет в адрес заявителя решение в срок, не превышающий одного месяца со дня получения заявления и документов. В случаях, установленных действующим законодательством, когда требуется получение согласия антимонопольного органа, указанный срок увеличивается на срок, необходимый для получения согласия антимонопольного органа.

7. По результатам рассмотрения представленных заявления и документов, при условии соответствия (либо несоответствия) их требованиям настоящего Положения, действующего законодательства, арендодателем принимается одно из следующих решений:

- о предоставлении муниципального имущества в аренду, в том числе в случаях, установленных действующим законодательством, при условии дачи антимонопольным органом согласия на предоставление муниципальной преференции;

- об отказе в предоставлении объекта муниципального имущества в аренду, в том числе в случаях, установленных действующим законодательством, при отказе антимонопольного органа от дачи согласия на предоставление муниципальной преференции.

При принятии решения о предоставлении муниципального имущества в аренду в адрес заявителя направляется проект договора аренды, при принятии решения об отказе в предоставлении объекта муниципального имущества в аренду – мотивированный письменный отказ.

**4. Порядок и условия предоставления муниципального имущества**

**включенного в перечень муниципального имущества (за исключением земельных участков), находящегося в собственности муниципального образования поселок Уренгой, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного**

**частью 4 статьи 18** **Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ**

**«О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»**

1. Порядок формирования, ведения (в том числе ежегодного дополнения) и обязательного опубликования перечня муниципального имущества (за исключением земельных участков), находящегося в собственности муниципального образования поселок Уренгой, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Перечень), в целях предоставления муниципального имущества во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляется в порядке, установленном муниципальными правовыми актами.

2. Муниципальное имущество, включенное в Перечень, предоставляется во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, по результатам конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, к участию в котором допускаются только указанные лица.

3. Заключение договора аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, без проведения конкурсов и аукционов допускается в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4. Заключение договора аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства и организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень, осуществляется на срок не менее 5 (пяти) лет. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

5. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом, включенным в Перечень, вносится в следующем порядке:

- в первый год аренды – 40 процентов размера арендной платы;

- во второй год аренды – 60 процентов размера арендной платы;

- в третий год аренды – 80 процентов размера арендной платы;

- в четвертый год аренды и далее – 100 процентов размера арендной платы.

6. Действие предоставленных льгот прекращается в случае, если субъект малого и среднего предпринимательства нарушил установленные договором аренды условия их предоставления.

7. Факт отнесения лица, претендующего на приобретение во владение и (или) пользование муниципального имущества, включенного в Перечень, к субъектам малого и среднего предпринимательства, подтверждается наличием сведений о таком лице в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, размещенном на официальном сайте Федеральной налоговой службы Российской Федерации.

8. В течение года с даты включения муниципального имущества в Перечень Администрация поселка объявляет аукцион (конкурс) на право заключения договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении указанного имущества, среди субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, или осуществляет предоставление такого имущества по заявлению указанных лиц в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

**5. Заключение договоров аренды муниципального имущества**

1. Заключение договора аренды муниципального имущества по результатам проведения конкурса или аукциона (без проведения конкурса или аукциона) осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами федерального антимонопольного органа.

2. Регистрацию договоров аренды (дополнительных соглашений) осуществляет соответствующий арендодатель.

3. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, договоры аренды, дополнительные соглашения к ним подлежат государственной регистрации.

4. При заключении договора аренды муниципальными бюджетными и автономными учреждениями, копия договора аренды предоставляется в Администрацию поселка в течение десяти рабочих дней с даты подписания договора сторонами.

По окончании срока действия договора, муниципальное учреждение предоставляет в Администрацию поселка копию акта приема-передачи имущества, в течение десяти рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи сторонами.

При его досрочном расторжении договора муниципальное учреждение предоставляет в Администрацию поселка копию соглашения о расторжении договора аренды и копию акта приема-передачи имущества, в течение десяти рабочих дней с даты подписания соглашения сторонами.

5. По окончании срока действия договора, а также при досрочном его расторжении арендатор должен провести сверку платежей с арендодателем на дату окончания договора и передать муниципальное имущество в течение трех календарных дней арендодателю в исправном состоянии с учетом естественного износа и произведенными неотделимыми улучшениями арендованного муниципального имущества по акту приема-передачи.

6. Заключенный договор аренды объектов муниципального имущества, является основанием для:

- заключения арендатором договоров на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг;

- заключения арендатором договора на право пользования соответствующим земельным участком;

- заключения арендатором договора страхования арендованного имущества.

7. Арендатор обязан в течение десяти дней с момента подписания договора аренды заключить договоры на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг.

8. Договор аренды с момента прекращения его действия хранится у арендодателя.

**6. Условия договора аренды муниципального имущества**

1. В договоре аренды муниципального имущества определяется состав передаваемого муниципального имущества, целевое назначение использования имущества, размер и порядок внесения арендной платы, срок договора, обязанности и ответственность сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и правовыми актами муниципального образования поселок Уренгой.

2. Договор аренды муниципального имущества должен дополнительно содержать условия, устанавливающие следующие обязанности арендатора:

- размещать на полученном в аренду объекте недвижимого имущества информацию о фирменном наименовании (наименовании) своей организации, месте ее нахождения (адрес) и режиме работы;

- не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование муниципального имущества, в том числе нарушение целостности стен, перегородок и перекрытий, перепланировку или переоборудование расположенных и проходящих в помещении инженерных сетей и коммуникаций;

- поддерживать имущество в исправном состоянии, нести расходы на содержание имущества;

- предоставлять арендодателю в течение 30 дней с даты заключения договора экземпляр договора на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг, договора на вывоз твердых бытовых отходов, договора страхования муниципального имущества.

- передать муниципальное имущество арендодателю по акту приема-передачи по окончании срока договора.

3. Договор аренды муниципального имущества должен дополнительно содержать положения об ответственности арендатора, за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий договора, в том числе:

- уплачивать пени за несвоевременное перечисление платежа по арендной плате в размере одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки;

- привести муниципальное имущество за свой счет в прежнее состояние в случае проведения реконструкции, перепланировки, переоборудования муниципального имущества, в том числе нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий, перепланировки или переоборудования расположенных и проходящих в помещении инженерных сетей и коммуникаций, в срок, определяемый односторонним решением арендодателя, а также уплатить пени в размере одного процента от месячной ставки арендной платы, действующей на дату обнаружения нарушения, за каждый день с момента его обнаружения до устранения нарушения;

- уплатить штраф в бюджет муниципального образования поселок Уренгой в размере месячной суммы арендной платы, в случае предоставления без согласования с арендодателем муниципального имущества в субаренду, пользование, при передаче прав по договору в залог третьим лицам, внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

- уплатить арендную плату по рыночной ставке, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в случае нарушения арендатором – субъектом малого и среднего предпринимательства и организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, сроков оплаты платежей по арендной плате более двух периодов подряд либо недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два периода оплаты.

4. Договор аренды должен содержать условие о праве Арендодателя на односторонний отказ от договора аренды муниципальным имуществом в случае нарушения целевого использования муниципального имущества, несоблюдения Арендатором условий договора, требований действующего законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов муниципального образования поселок Уренгой, настоящего Положения.

5. Договор аренды муниципального имущества должен содержать условие об обязанности одной из сторон договора по произведению текущего и капитального ремонта.

6. Неотъемлемой частью договора аренды является акт приема-передачи, который должен содержать четкие характеристики и состояние передаваемого имущества, необходимость выполнения текущего, капитального ремонта.

**7. Арендная плата**

1. За пользование муниципальным имуществом Арендатор обязан вносить арендную плату в сроки и на условиях, определенных договором аренды.

2. Размер арендной платы устанавливается арендодателем самостоятельно с учетом норм законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

3. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества устанавливается в виде периодичных платежей в денежном выражении.

4. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной казне муниципального образования поселок Уренгой, в полном объеме подлежит зачислению в бюджет муниципального образования поселок Уренгой.

5. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом, находящимся в оперативном управлении муниципальных казенных учреждений, в полном объеме подлежит зачислению в бюджет муниципального образования поселок Уренгой.

6. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом, находящимся в оперативном управлении муниципальных бюджетных учреждений, подлежит перечислению на счета муниципальных бюджетных учреждений.

7. Сумма налога на добавленную стоимость исчисляется исходя из суммы арендной платы и ставки налога на добавленную стоимость, в соответствии с налоговым законодательством.

**8. Предоставление недвижимого имущества в субаренду**

1. С целью повышения эффективности использования муниципального имущества арендатор вправе с письменного согласия арендодателя сдавать в субаренду недвижимое имущество (его часть).

Арендодатель дает разрешение на сдачу муниципального имущества в субаренду при отсутствии у арендатора задолженности по арендной плате.

2. Заключение договоров субаренды муниципального имущества осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Срок предоставления муниципального имущества в субаренду не должен превышать срока действия основного договора аренды. Договор субаренды прекращается вместе с прекращением или расторжением основного договора.

**9. Ответственность**

1. В случае несоблюдения арендатором условий договора аренды, требований настоящего Положения и действующего законодательства Российской Федерации арендодатель принимает предусмотренные действующим законодательством меры для досрочного расторжения договора аренды.

2. Должностные лица арендодателя в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей, а также в случае совершения противоправных действий (бездействия) несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Действия или бездействие должностных лиц арендодателя могут быть обжалованы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**10. Контроль за исполнением условий договора аренды**

1. Арендодатель осуществляет контроль за:

- использованием сданного в аренду муниципального имущества по назначению;

- своевременностью и полнотой поступления арендных платежей за пользование муниципальным имуществом;

- выполнением иных условий договоров аренды муниципального имущества.

2. Арендодатель вправе проверять использование арендованного муниципального имущества в соответствии с целью использования, указанной в договоре аренды. При установлении факта нарушения целевого использования арендованного муниципального имущества арендодатель имеет право обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды.

3. Проверки исполнения условий договоров аренды оформляются актами проверок.