

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МОЛОЧНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ, Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», [приказом](#) Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 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](#) Муниципального образования Молочненское сельское поселение Сакского района Республики Крым и иными нормативными правовыми актами.

1.2. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду имущества, находящегося в собственности Муниципального образования Молочненское сельское поселение Сакского района Республики Крым (далее - муниципальное имущество), условия, порядок передачи муниципального имущества в аренду и порядок определения арендной платы.

1.3. В аренду может быть передано движимое и недвижимое муниципальное имущество, в том числе:

- имущество, не закрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и составляющее муниципальную казну;
- закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями Муниципального образования Молочненское сельское поселение Сакского района Республики Крым;
- принадлежащее на праве оперативного управления муниципальным бюджетным, казенным и автономным учреждениям Муниципального образования Молочненское сельское поселение Сакского района Республики Крым.

1.4. Действие настоящего Положения **не распространяется** на сдачу в аренду:

- жилых помещений;
- земельных участков;
- имущества, распоряжение которым осуществляется в соответствии с [Водным кодексом](#) Российской Федерации, [Лесным кодексом](#) Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

1.5. Арендодателями муниципального имущества являются:

1.5.1. Администрация Молочненского сельского поселения Сакского района Республики Крым (далее - Администрация) - в отношении муниципального имущества, составляющего муниципальную казну Муниципального образования Молочненское сельское поселение Сакского района Республики Крым, а также находящегося на балансе Администрации.

1.5.2. Муниципальные унитарные предприятия Муниципального образования Молочненское сельское поселение Сакского района Республики Крым - в отношении недвижимого муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, только с согласия Администрации.

1.5.3. Муниципальные бюджетные, автономные и казенные учреждения Муниципального образования Молочненское сельское поселение Сакского района Республики Крым - в отношении муниципального имущества, находящегося в их оперативном управлении, в соответствии с целями своей уставной деятельности, только с согласия Администрации, если иное не установлено законом.

1.6. Арендаторами муниципального имущества могут выступать любые физические или юридические лица независимо от их организационно-правовой формы, индивидуальные предприниматели.

1.7. Учет договоров аренды муниципальной собственности и дополнительных соглашений к ним осуществляет Администрация.

1.8. Контроль за соблюдением арендаторами условий договоров аренды муниципальной собственности, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели муниципальной собственности.

1.9. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества, арендодателем которого является Администрация, а также казенные учреждения, подлежит перечислению в местный бюджет в размере 100%.

2. Порядок передачи в аренду муниципального имущества

2.1. Передача муниципального имущества в аренду осуществляется посредством:

2.1.1. проведения торгов (аукциона или конкурса);

2.1.2. без проведения торгов в следующих случаях:

1) на основании решений суда, вступивших в законную силу;

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

3) государственным и муниципальным учреждениям;

4) 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 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в пункте 3 настоящей части государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

7) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

8) 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;

9) в порядке, установленном главой 5 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»;

10) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение

работ, оказание услуг для 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;

11) 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);

12) 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 образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. 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;

13) 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.

14) 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;

15) 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;

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

2.2 Заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, осуществляется в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции".

2.3. Без проведения торгов с предварительного согласия антимонопольного органа имущество может быть предоставлено в аренду в порядке предоставления муниципальной помощи в целях:

- 1) развития образования и науки;
- 2) проведения научных исследований;
- 3) защиты окружающей среды;
- 4) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 5) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;
- 6) развития физической культуры и спорта;
- 7) обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства;
- 8) производства сельскохозяйственной продукции;
- 9) социального обеспечения населения;
- 10) охраны труда;
- 11) охраны здоровья граждан;
- 12) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
- 13) поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";
- 14) определяемых другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

2.4. По истечении срока договора аренды, заключенного по результатам торгов, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

- 2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

2.5. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в п.2.4. настоящего раздела, за исключением следующих случаев:

- 1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

- 2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

2.6. В случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в п.2.4. настоящего раздела, по основаниям, не предусмотренным п.2.5. настоящего раздела, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

2.7. Заключение договоров аренды недвижимого имущества может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса исключительно в отношении следующих видов муниципального имущества:

- 1) гидротехнические сооружения;
- 2) объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии;

3) системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод;

4) нежилые помещения инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства, включенные в перечни муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления его в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждаемые органами местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", предоставляемые бизнес-инкубаторами в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства.

Другие виды имущества предоставляются в аренду путем проведения торгов в форме аукциона.

2.8. Проведение конкурсов и аукционов осуществляется в порядке, определенном федеральной антимонопольной службой.

2.9. Решение о проведении торгов на право заключения договоров аренды или решение о предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов в отношении имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за муниципальными предприятиями, учреждениями, принимается администрацией Муниципального образования Молочненское сельское поселение Сакского района Республики Крым.

Решение о проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), либо решение о предоставлении такого муниципального имущества в аренду без проведения торгов принимается соответствующим муниципальным предприятием (учреждением) с учетом ограничений его прав на распоряжение муниципальным имуществом, установленных действующим законодательством.

2.10. Организатором конкурсов или аукционов по продаже права аренды муниципального имущества является:

- при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, - Администрация Молочненского сельского поселения Сакского района Республики Крым;

- при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, указанного в [части 3 статьи 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции", - уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (муниципальное унитарное предприятие, учреждение).

2.11. Извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за тридцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе, извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

2.12. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды размещается на официальном [сайте](#) Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт торгов).

Не допускается заключение договоров аренды ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

2.13. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду вправе Администрация, обладатели права хозяйственного ведения и оперативного управления муниципального имущества, любые заинтересованные физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели.

2.14. Предложения заинтересованных лиц по проведению торгов (конкурса, аукциона) на право аренды муниципального имущества направляются этими лицами в Администрацию (в отношении имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения и оперативного управления) либо лицу, которому муниципальное имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения (оперативного управления).

Такое обращение рассматривается лицом, в адрес которого оно направлено, в течение месячного срока с момента регистрации обращения, и по результатам рассмотрения обращения принимается решение либо о проведении торгов на право передачи муниципального имущества в аренду, либо в адрес заявителя направляется мотивированный ответ об отказе в проведении торгов.

2.15. В случае предоставления муниципального имущества в аренду без проведения торгов заинтересованное лицо направляет заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду в Администрацию (в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления) или в адрес муниципального предприятия (учреждения), которым имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения (оперативного управления).

2.16. При подаче заявления о предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов заявители предоставляют следующий пакет документов:

2.16.1. Для юридических лиц:

- нотариально заверенные копии учредительных документов либо копии с предъявлением подлинника;
- нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица либо копии с предъявлением подлинника;
- нотариально заверенная копия свидетельства о постановке на налоговый учет либо копии с предъявлением подлинника;
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, полученная не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;
- 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). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, к заявлению должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенная печатью заявителя и подписанная руководителем заявителя (юридического лица) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, к заявлению должен быть приложен документ, подтверждающего полномочия такого лица;
- документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

2.16.2. Для индивидуальных предпринимателей:

- нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя либо копии с предъявлением подлинника;
- нотариально заверенная копия свидетельства о постановке на налоговый учет либо копии с предъявлением подлинника;
- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;
- документы, подтверждающие права заявителя на предоставление ему

муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

2.16.3. Для физических лиц:

- копия документа, удостоверяющего личность;
- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;
- документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему

муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

2.17. Основанием для отказа в заключении договора аренды является:

- 1) представлены не все документы или они не соответствуют установленным требованиям;
- 2) в представленных документах содержится неполная и (или) недостоверная информация;
- 3) имущество необходимо для муниципальных нужд.

2.18. Типовые формы договора аренды движимого и недвижимого имущества, содержащие обязательные условия, утверждаются Администрацией.

2.19. В договоре аренды в обязательном порядке предусматривается:

- а) местонахождение имущества, его описание;
- б) размер и порядок внесения арендной платы; порядок уплаты НДС;
- в) право Арендодателя по изменению размера арендной платы в одностороннем порядке;
- г) срок действия договора аренды;
- д) права, обязанности сторон договора в отношении арендованного имущества;
- е) условия досрочного расторжения договора;
- ж) ответственность сторон по договору.

2.20. Договор аренды недвижимого муниципального имущества, заключенный на срок не менее одного года, подлежит обязательной государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды и изменений к нему, возлагаются на арендатора.

3. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями (казенными, бюджетными, автономными)

3.1. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества (движимого и недвижимого), закрепленного за муниципальными учреждениями (казенными, бюджетными, автономными) (далее - учреждения), последние представляют в Администрацию следующие документы:

1) заявление, подписанное руководителем учреждения. Заявление должно содержать сведения об имуществе, подлежащем сдаче в аренду (местонахождение, назначение), обоснование необходимости передачи в аренду имущества (причины неиспользования имущества учреждением), вид использования, предполагаемые условия аренды, срок и размер арендной платы.

2) технический паспорт на сдаваемое в аренду недвижимое муниципальное имущество.

3) балансовую справку о проценте износа здания (в случае предоставления без торгов);

5) отчет о рыночной стоимости объекта аренды с рекомендуемым размером арендной платы за пользование объектом аренды (в случае проведения торгов);

6) копии свидетельств о регистрации права хозяйственного ведения, оперативного управления в случаях заключения договора аренды на срок более одного года;

7) документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае, если передача имущества в аренду в соответствии с [пунктом 1 статьи 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" предполагается без проведения торгов.

3.2. Администрация в течение месяца со дня получения заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии на передачу в аренду

муниципального имущества, закрепленного за учреждением, или об отказе учреждению в этом.

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

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

3.4. Согласие Администрации должно содержать:

- 1) указание способа заключения договора аренды;
- 2) местонахождение и площадь передаваемого в аренду имущества;
- 3) цель передачи имущества в аренду;
- 4) срок, на который имущество передается в аренду;
- 5) размер арендной платы (начальный размер арендной платы в случае, если заключение договора осуществляется путем проведения торгов).

4. Арендная плата

4.1. Размер арендной платы, предоставленной в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке. Начальный размер арендной платы в целях проведения торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества определяется в порядке, установленном Федеральным [законом](#) "Об оценочной деятельности", на основании отчета независимого оценщика о рыночном размере арендной платы соответствующего имущества.

В случае если договор аренды заключается на срок более одного года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозному индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год (далее - коэффициент-дефлятор), устанавливаемому распорядительными актами субъекта РФ. Коэффициент-дефлятор применяется для расчета размера арендной платы начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

4.2. Размер арендной платы за пользование муниципальной собственностью, определяется на основании муниципальных правовых актов Молочненского сельского поселения.

4.3. Арендная плата корректируется в случае изменения базовой ставки арендной платы, коэффициентов, используемых при расчете, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством, но не чаще 1 раза в год.

При изменении размера арендной платы арендодатель направляет арендаторам имущества уведомление с приложением нового расчета арендной платы. В случае несогласия арендатора с изменением арендной платы договор аренды расторгается в установленном порядке.

4.4. Арендная плата вносится ежемесячно до последнего числа текущего месяца.

4.5. Базовая ставка арендной платы устанавливается нормативными актами муниципального образования Молочненское сельское поселение Сакского района Республики Крым.

4.6. В случае несоблюдения сроков внесения арендной платы арендатор уплачивает пени в соответствии с условиями заключенного договора.

4.7. При проведении арендатором за счет собственных средств капитального ремонта арендуемого имущества, при наличии письменного разрешения Администрации, сумма

документально подтвержденных затрат может быть засчитана по решению Администрации в счет уплаты арендной платы.

4.8. Арендатор оплачивает предоставляемые ему коммунальные, целевые услуги и затраты, связанные с содержанием имущества, по отдельным договорам.

4.9. Задержка поступлений по арендной плате и коммунальным услугам в полном объеме на срок более двух месяцев является основанием для досрочного расторжения договора аренды в установленном порядке.

4.10. Положение данного пункта не распространяется на государственные и муниципальные учреждения, финансируемые из бюджета, при отсутствии или недостаточности финансирования.

4.11. Если нежилое здание (помещение) арендует несколько арендаторов, расчет арендной платы за места общего пользования производится пропорционально сдаваемой в аренду изолированной площади.