

Порядок передачи в аренду муниципального имущества г.Сарапула

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает обязательные для юридических и физических лиц правила заключения договоров аренды муниципального имущества города Сарапула.

1.2. Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными федеральными законами и нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, а также Уставом муниципального образования "Город Сарапул" и иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города Сарапула.

1.3. В настоящем Порядке применяются следующие основные понятия:

- муниципальное имущество города Сарапула: недвижимое имущество (отдельно стоящие здания, сооружения, строения, части зданий, сооружений, строений в виде встроенных и пристроенных нежилых помещений); движимое имущество и передаточные устройства (линии электропередачи, канализационные, водопроводные, газовые сети, трубопроводы тепловых сетей, прочие устройства связи, энергетики и ЖКХ);

- арендодатель муниципального имущества (далее – Арендодатель) - Администрация города Сарапула в отношении имущества, учитываемого в казне г.Сарапула или закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями (далее – Балансодержатель); муниципальные учреждения в отношении недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества (включенного в перечень особо ценного движимого имущества, утвержденного учредителем), закрепленного на праве оперативного управления; муниципальные унитарные предприятия в отношении недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения.

- арендатор муниципального имущества (далее - Арендатор) - субъект, заключивший с Арендодателем договор аренды муниципального имущества. Арендаторами в соответствии с настоящим Порядком могут являться юридические лица независимо от организационно-правовой формы, индивидуальные предприниматели и физические лица, а также иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица, если иное не предусмотрено федеральным законом;

- субарендатор муниципального имущества (далее - Субарендатор) - субъект, заключивший с Арендатором договор субаренды муниципального имущества. Субарендаторами в соответствии с настоящим Порядком могут являться юридические лица независимо от организационно-правовой формы, индивидуальные предприниматели и физические лица, а также иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица, если иное не предусмотрено федеральным законом.

1.4. Действие настоящего Порядка распространяется на отношения, возникающие при сдаче в аренду муниципального имущества, учитываемого в

муниципальной казне; закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями.

1.5. Основанием для передачи муниципального имущества в аренду являются:

- постановление Администрации города Сарапула,
- результаты конкурса на право заключения договора аренды,
- результаты аукциона на право заключения договора аренды.

2. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества

2.1. Муниципальное имущество может быть передано в аренду:

- целевым назначением;
- путем проведения конкурса на право заключения договора аренды;
- путем проведения аукциона на право заключения договора аренды.

2.2. Целевым назначением в аренду передается муниципальное имущество для осуществления определенного вида деятельности индивидуальным предпринимателям, коммерческим организациям, а также некоммерческим организациям, осуществляющим деятельность, приносящую им доход в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции"; гражданам, лицам без гражданства, не осуществляющим деятельность, приносящую им доход.

Отказ Арендатора от аренды муниципального имущества в пользу другого лица в любой форме (путем уступки требования, по договору о совместной деятельности и др.) не является основанием для предоставления последнему данного муниципального имущества.

Лица, желающие арендовать муниципальное имущество, обращаются к Арендодателю с заявлением, с указанием цели использования муниципального имущества, его площади и места расположения. К заявлению прилагаются:

- копии учредительных документов (лист записи Единого государственного реестра юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, устав);
- копии приказа или иного документа, подтверждающего полномочия руководителя;
- копия паспорта (для физических лиц);
- копии документов, удостоверяющих личность (для лиц без гражданства);
- копии документов, подтверждающих право заявителя на заключение договора аренды без проведения торгов в случаях, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Для получения согласия на предоставление в аренду муниципального имущества муниципальные учреждения, муниципальные унитарные предприятия направляют в Администрацию города Сарапула копию поступившей заявки с приложением указанных документов.

Муниципальные учреждения, осуществляющие образовательную деятельность, дополнительно предоставляют экспертную оценку последствий передачи муниципального имущества в аренду. Договор аренды не может быть заключен, если в результате экспертной оценки установлена возможность ухудшения указанных условий.

Заявление о предоставлении в аренду муниципального имущества рассматривается управлением имущественных отношений Администрации города Сарапула в месячный срок. Управление имущественных отношений Администрации города Сарапула дает заключение о возможности предоставления объекта муниципального имущества в аренду или отказывается в предоставлении с обоснованием причин в письменной форме.

2.3. Право аренды муниципального имущества, за исключением случаев, указанных в пункте 2.2 настоящего Порядка, предоставляется путем проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды в порядке, установленном действующим законодательством. Решение о проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды принимает Администрация города Сарапула путем издания соответствующего постановления.

2.4. Не подлежат передаче в аренду в коммерческих целях (за исключением оказания платных образовательных услуг, организации питания детей и подростков, предоставления в краткосрочную аренду) объекты муниципального недвижимого имущества, предназначенные или используемые для работы с детьми и подростками.

3. Оформление договора аренды муниципального имущества

3.1. На основании постановления Администрации города Сарапула о целевом предоставлении муниципального имущества, по результатам конкурса или аукциона на право заключения договора аренды Арендодатель оформляет проект договора аренды и направляет его Арендатору для подписания. В случае неподписания Арендатором проекта договора в течение тридцати дней с момента его получения предложение о заключении договора утрачивает силу.

3.2. Договор аренды муниципального недвижимого имущества при сдаче в аренду целевым назначением заключается на срок не более пяти лет, при предоставлении права аренды на торгах - на срок не более двадцати пяти лет (проект договора - приложение № 1 к настоящему Порядку).

Договор аренды движимого имущества при сдаче в аренду целевым назначением заключается на срок до трех лет, при предоставлении права аренды на торгах - до десяти лет (проект договора - приложение № 2 к настоящему Порядку).

Договор аренды передаточных устройств при сдаче в аренду целевым назначением заключается на срок до пяти лет, при предоставлении права аренды на торгах - до двадцати пяти лет (проект договора - приложение № 3 к настоящему Порядку).

3.3. Обязанность по осуществлению государственной регистрации договора аренды и дополнительного соглашения, заключенного на срок не менее одного года, возлагается на Арендатора.

3.4. Оформление прав на земельный участок, необходимый для использования арендуемого муниципального имущества, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

3.5. Передача и приемка муниципального имущества при заключении и прекращении договора аренды производятся в присутствии полномочных представителей Арендодателя, Арендатора с составлением передаточного акта.

3.6. Договор аренды муниципального недвижимого имущества является основанием для заключения Арендатором договоров об оказании коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме. Указанные договоры Арендатор обязан заключить в течение 3 месяцев. Дата вступления договора в силу определяется датой подписания акта приема-передачи муниципального имущества.

4. Особенности передачи в аренду объектов культурного наследия

4.1. В соответствии с пунктом 7 статьи 14.1. Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и

культуры) народов Российской Федерации» устанавливается льготная арендная плата в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект культурного наследия), находящихся в собственности муниципального образования «Город Сарапул», признанных в установленном порядке находящимися в неудовлетворительном состоянии.

4.2. Льготная арендная плата в отношении объектов культурного наследия, находящихся в собственности муниципального образования «Город Сарапул», устанавливается при следующих условиях:

- отнесение объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, в соответствии с критериями отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 2015 года № 646 "Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии";

- обязательство Арендатора провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в срок, не превышающий семи лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду, в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Решение об установлении льготной арендной платы по договору аренды объекта культурного наследия, находящегося в собственности муниципального образования «Город Сарапул» принимается Администрацией города Сарапула путем издания соответствующего постановления.

4.4. Решение об установлении льготной арендной платы по договору аренды объекта культурного наследия принимается на основании акта об отнесении объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии.

Акт об отнесении объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, оформляется Агентством по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики.

4.5. При заключении договора аренды в отношении объекта культурного наследия, находящегося в собственности муниципального образования «Город Сарапул», по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения договора начальный размер арендной платы устанавливается в размере 1 рубля в год за один объект культурного наследия.

В конкурсную документацию или в документацию об аукционе на право заключения договора аренды в отношении объекта культурного наследия, признанного находящимся в неудовлетворительном состоянии, помимо иной

информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации, включаются:

- охранный обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

- обязательство Арендатора провести работы по сохранению объекта культурного наследия в срок, не превышающий семи лет со дня передачи объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий двух лет со дня передачи его в аренду.

4.6. При заключении договора аренды в отношении объекта культурного наследия, находящегося в собственности муниципального образования «Город Сарапул» и признанного в установленном порядке находящимся в неудовлетворительном состоянии, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора согласно статье 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции" размер арендной платы устанавливается в размере 1 рубля в год за один объект культурного наследия.

4.7. Размер арендной платы увеличению в период действия договора аренды не подлежит. Льготная арендная плата устанавливается со дня заключения договора аренды объекта культурного наследия. Срок применения льготной арендной платы ограничивается сроком действия договора аренды.

5. Особенности передачи в аренду муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства

5.1. Субъектам малого и среднего предпринимательства предоставляется в аренду муниципальное имущество свободное от прав третьих лиц и включенное в перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства.

5.2. Субъектам малого и среднего предпринимательства устанавливается льготная арендная плата.

При заключении договора аренды муниципального имущества с субъектом малого и среднего предпринимательства размер арендной платы на первые три года аренды уменьшается на 10 % от рыночного размера годовой арендной платы.

Установление льготы по арендной плате осуществляется в заявительном порядке при условии соответствия заявителя критериям отнесения хозяйствующего субъекта к субъектам малого и среднего предпринимательства согласно Федеральному закону от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

При заключении договора аренды на новый срок льгота не применяется.

5.3. Решение об установлении льготной арендной платы принимается Администрацией города Сарапула путем издания соответствующего постановления.

6. Контроль за использованием муниципального имущества

6.1. Арендодатель осуществляет контроль за использованием муниципального имущества в соответствии с целями, для которых оно было предоставлено, за своевременным перечислением арендной платы, за соблюдением иных условий договора аренды.

6.2. В случае несоблюдения Арендатором условий договора, требований настоящего Порядка и действующего законодательства Арендодатель принимает все дозволенные законодательством меры воздействия на недобросовестного Арендатора.

7. Передача в субаренду муниципального имущества

7.1. Арендатору может быть предоставлено право на передачу муниципального имущества в субаренду. Исключение составляет муниципальное недвижимое имущество, переданное в аренду целевым назначением. Разрешение о передаче муниципального имущества в субаренду выдается Арендатору в виде соответствующего постановления Администрации города Сарапула в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Арендатор обращается к Арендодателю с заявлением о предоставлении права передачи муниципального имущества в субаренду с обязательным приложением документов Субарендатора:

- копии учредительных документов (лист записи Единого государственного реестра юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, устав),
- копии приказа или иного документа, подтверждающего полномочия руководителя,
- копия паспорта (для физических лиц).

7.3. Для получения согласия на предоставление в субаренду муниципального имущества муниципальные учреждения, муниципальные унитарные предприятия направляют в Администрацию города Сарапула копию поступившей заявки с приложением указанных документов.

Муниципальные учреждения, осуществляющие образовательную деятельность, дополнительно предоставляют экспертную оценку последствий передачи муниципального имущества в субаренду. Договор субаренды не может быть заключен, если в результате экспертной оценки установлена возможность ухудшения указанных условий.

Заявление о предоставлении в субаренду муниципального имущества рассматривается управлением имущественных отношений Администрации города Сарапула в месячный срок. Управление имущественных отношений Администрации города Сарапула дает заключение о возможности предоставления объекта муниципального имущества в субаренду или отказывает в предоставлении с обоснованием причин в письменной форме. Администрация города Сарапула согласовывает предоставление в субаренду муниципального имущества путем издания соответствующего постановления.

7.4. Размер объекта муниципального недвижимого имущества, передаваемого в субаренду, не может превышать 50% от общей площади арендуемого объекта муниципального нежилого имущества.

7.5. Разрешение выдается на срок до одного года, но не более чем на срок действия договора аренды.

Условия предоставления муниципального имущества в субаренду устанавливаются договором между Арендатором и Субарендатором, заключаемым на срок действия разрешения с соблюдением требований по использованию муниципального имущества, установленных договором.

7.6. Арендатор в течение 15 календарных дней со дня заключения договора субаренды представляет Арендодателю копию договора субаренды.

7.7. За передачу муниципального имущества в субаренду без получения разрешения Арендатор несет ответственность, предусмотренную договором аренды.

8. Порядок определения размера арендной платы и расчеты по договору аренды

8.1. За муниципальное имущество, переданное в аренду, взимается арендная плата. Условия и сроки внесения арендной платы указываются в договоре аренды.

8.2. Арендная плата за переданное по договору муниципальное имущество определяется на основании отчета независимого оценщика об оценке рыночного размера годовой арендной платы.

Если передача в аренду муниципального имущества осуществляется по результатам проведения торгов, то размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов (если критерием выбора победителя торгов или одним из таких критериев является размер арендной платы).

8.3. Договором аренды по соглашению сторон могут быть предусмотрены иные размеры арендной платы. Основанием для установления иных размеров арендной платы является постановление Администрации города Сарапула о предоставлении муниципальной преференции в целях и в порядке, определенных Федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции" или постановление Администрации города Сарапула об установлении размера арендной платы в соответствии с разделом 9 настоящего Порядка.

9. Условия проведения капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, учитываемого в казне г.Сарапула и закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями

9.1. Капитальный ремонт, реконструкция и иные неотделимые улучшения муниципального имущества производятся Арендатором в случаях, предусмотренных договором аренды, при условии получения письменного разрешения Арендодателя и наличия технического заключения о необходимости капитального ремонта и реконструкции.

9.2. Для получения разрешения на производство капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений муниципального имущества Арендатор представляет Арендодателю следующие документы:

- заявление на производство капитального ремонта, реконструкции или иных неотделимых улучшений муниципального имущества и предложения по условиям и срокам его проведения;
- техническое заключение по результатам обследования муниципального имущества, подтверждающее необходимость капитального ремонта;
- план-график проведения капитального ремонта, реконструкции или иных неотделимых улучшений муниципального имущества;
- техническую документацию и смету на проведение капитального ремонта, реконструкции или иных неотделимых улучшений муниципального имущества, согласованные с Балансодержателем муниципального имущества.

9.3. Представленные документы рассматриваются управлением имущественных отношений Администрации города Сарапула. Разрешение на проведение работ по капитальному ремонту, реконструкции или иных

неотделимых улучшений муниципального имущества дается Администрацией города Сарапула путем издания соответствующего постановления.

9.4. На основании постановления Администрации города Сарапула о разрешении на проведение работ по капитальному ремонту, реконструкции или иных неотделимых улучшений, об установлении суммы арендной платы заключается дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества, предусматривающее проведение капитального ремонта и размер арендной платы в соответствии с пунктом 9.5. настоящего Порядка.

9.5. При проведении капитального ремонта, реконструкции или иных неотделимых улучшений муниципального недвижимого имущества Арендатору устанавливается арендная плата в размере 10 % от рыночной стоимости годовой арендной платы. Разница между рыночной стоимостью годовой арендной платы и размером арендной платы, установленной при проведении капитального ремонта, реконструкции или иных неотделимых улучшений муниципального имущества, не может превышать 75% от суммы затрат Арендатора.

При определении суммы затрат Арендатора учитываются затраты на капитальный ремонт, включающий в себя восстановление, замену (кроме полной замены) или укрепление фундаментов несущих стен и каркасов, а также других несущих конструктивных элементов нежилого помещения (здания), восстановление или замену инженерных сетей (канализация, водопровод, отопление, электроснабжение), замену либо капитальный ремонт кровли, черного пола, фасада, ремонт и замену столярных изделий и полов, капитальный ремонт или устройство отдельной входной группы.

При определении суммы затрат Арендатора не учитываются затраты на улучшенную отделку, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями Арендатора (перепланировка помещений, вызванная потребностями Арендатора, установка технологического оборудования, пожарной и охранной сигнализации).

При проведении капитального ремонта, реконструкции, или иных неотделимых улучшений движимого имущества, передаточных устройств Арендатору устанавливается способ внесения арендной платы в виде капитальных вложений, с учетом затрат, связанных с изготовлением технической документации, проектно-сметной документации, документации, обосновывающей увеличение арендной платы.

9.6. Для подтверждения произведенных затрат Арендатор представляет Арендодателю следующие документы:

- акт приемки выполненных работ (по этапам работ), согласованный с Балансодержателем;
- платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы, с отметкой банка;
- новую техническую документацию на муниципальное недвижимое имущество и на передаточные устройства.

В случае отсутствия указанных документов производится перерасчет арендной платы в соответствии с условиями договора.

9.7. Контроль за производством капитального ремонта и реконструкции. Арендатор обязан обеспечить технический надзор за капитальным ремонтом объекта муниципального нежилого фонда в случаях, предусмотренных действующим законодательством, и представить Арендодателю копию договора об осуществлении технического надзора, заключенного со специализированной организацией. Арендодатель обязан потребовать от Арендатора осуществления технического надзора за капитальным ремонтом.

По окончании проведения капитального ремонта или реконструкции Арендатор представляет Арендодателю акты выполненных работ.

9.8. При изменении технических характеристик и балансовой стоимости муниципального имущества соответствующие изменения вносятся в Реестр муниципальной собственности города Сарапула и иные необходимые документы.

10. Порядок заключения договора на новый срок

10.1. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок без проведения конкурса, аукциона в порядке, определенном Федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

10.2. Арендатор, указанный в пункте 10.1, обращается к Арендодателю с заявлением о заключении договора на новый срок, с указанием цели использования муниципального имущества, его площади и места расположения.

10.3. Для получения согласия на предоставление в аренду муниципального имущества на новый срок муниципальные учреждения, муниципальные унитарные предприятия направляют в Администрацию города Сарапула копию поступившей заявки с приложением указанных документов.

Муниципальные учреждения, осуществляющие образовательную деятельность, дополнительно предоставляют экспертную оценку последствий передачи муниципального имущества в аренду. Договор аренды не может быть заключен на новый срок, если в результате экспертной оценки установлена возможность ухудшения указанных условий.

Заявление о предоставлении в аренду муниципального имущества на новый срок рассматривается управлением имущественных отношений Администрации города Сарапула в месячный срок. Управление имущественных отношений Администрации города Сарапула дает заключение о возможности предоставления объекта муниципального имущества в аренду на новый срок или отказывает в предоставлении с обоснованием причин в письменной форме.

10.4. Основанием для заключения договора аренды на новый срок является постановление Администрации города Сарапула.