Приложение
к [решению](#sub_0) Думы Весьегонского

муниципального округа
от 25.02.2020 № 71

# Положениеоб аренде муниципального имущества Весьегонского муниципального округа Тверской области

# 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области, утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29.09.2004 N 192-па, Устава Весьегонского муниципального округа, Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Весьегонский муниципальный округ, утвержденного решением Думы Весьегонского муниципального округа от 18.12.2019 № 42.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Весьегонского муниципального округа включая:

- здания, строения, сооружения, нежилые помещения (далее - объекты нежилого фонда), движимое имущество (за исключением денежных средств и ценных бумаг), принадлежащие муниципальным унитарным предприятиям Весьегонского муниципального округа (далее - предприятия) и муниципальным учреждениям Весьегонского муниципального округа (далее - учреждения) соответственно на праве хозяйственного ведения и оперативного управления;

- объекты нежилого фонда, движимое имущество (за исключением денежных средств и ценных бумаг), не закрепленные за предприятиями и учреждениями (далее - объекты казны).

Настоящее Положение не распространяет свое действие на отношения, возникающие при предоставлении в пользование объектов жилищного фонда и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

1.3. Инициатива в предоставлении муниципального имущества в аренду может исходить:

- от физических или юридических лиц, претендующих на временное владение и (или) пользование объектами;

- от предприятий и учреждений в отношении закрепленного за ними имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

- от администрации Весьегонского муниципального округа.

1.4. Передача в аренду имущества без проведения независимой оценки его рыночной стоимости с указанием стоимости права аренды не допускается.

# 2. Порядок рассмотрения обращений по вопросам предоставления в аренду муниципального имущества

2.1. Письменные заявления по вопросам аренды имущества муниципальной казны Весьегонского муниципального округа заинтересованные лица направляют в администрацию Весьегонского муниципального округа в виде заявок, составленных в произвольной форме с обязательным указанием:

- реквизитов заявителя (наименование организации, ее местонахождение, фамилия, имя и отчество заявителя - физического лица, его местожительства, телефон, телефакс и т.п.);

- местонахождения (местоположения) муниципального имущества;

- цели использования муниципального имущества;

- размера испрашиваемой полезной или иной площади;

- срока аренды;

- права заявителя на заключение договора аренды имущества без проведения торгов (в случае его наличия).

К заявлению должны прилагаться:

- копии учредительных документов юридического лица, заверенные надлежащим образом;

- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя;

- копии документов, подтверждающих право заявителя на заключение договора аренды без проведения торгов (копии учредительных документов, копия решения суда и иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации).

2.2. Решение о предоставлении муниципального имущества в аренду принимается:

2.2.1. в отношении движимого и недвижимого имущества, составляющего муниципальную казну - администрацией Весьегонского муниципального округа;

2.2.2. в отношении движимого и недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении муниципального казенного учреждения - муниципальным казенным учреждением с согласия администрации Весьегонского муниципального округа;

2.2.3. в отношении движимого особо ценного имущества и недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении муниципального бюджетного учреждения - муниципальным бюджетным учреждением с согласия администрации Весьегонского муниципального округа;

2.2.4. в отношении движимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципального унитарного предприятия - муниципальным унитарным предприятием;

2.2.5. в отношении недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципального унитарного предприятия - муниципальным унитарным предприятием с согласия администрации Весьегонского муниципального округа.

2.3. По результатам рассмотрения администрацией Весьегонского муниципального округа не позднее чем в двадцатидневный срок с даты регистрации в журнале учета заявок, принимается решение в форме постановления (за исключением [подпункта 2.3.3](#sub_18)):

2.3.1. о вынесении на торги права аренды объекта муниципального имущества;

2.3.2. о предоставлении в аренду муниципального имущества и заключении договора аренды, в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, когда данное имущество может предоставляться без проведения торгов;

2.3.3. об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду путем письменного уведомления заявителя об этом.

2.4. Решение об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду принимается, если:

2.4.1. объект муниципального имущества уже передан другому лицу на законных основаниях;

2.4.2. в отношении муниципального имущества существуют вступившие в законную силу акты судебных или иных уполномоченных органов, препятствующие передаче его в аренду;

2.4.3. объект не является собственностью Весьегонского муниципального округа;

2.4.4. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.5. Письменные обращения по вопросам аренды имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, направляются в адрес предприятий и учреждений в форме и с приложением документов, указанных в [пункте 2.1](#sub_9). настоящего Положения и рассматриваются руководителями предприятий, учреждений самостоятельно.

# 3. Порядок передачи в аренду муниципального имущества

3.1. Заключение договоров аренды муниципального имущества осуществляется по результатам торгов, за исключением случаев, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

3.2. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в [п. 3.1](#sub_27) настоящего Положения, устанавливается приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 N 67.

3.3. Организатором торгов на право заключения договоров аренды выступают:

3.3.1. в отношении муниципального имущества, составляющего казну Весьегонского муниципального округа, - администрация Весьегонского муниципального округа;

3.3.2. в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, - муниципальные унитарные предприятия;

3.3.3. в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, - муниципальные учреждения.

3.4. Договоры аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за предприятиями, заключаются по согласованию с администрацией Весьегонского муниципального округа.

Договоры аренды имущества, закрепленного на праве оперативного управления за учреждениями, заключаются по согласованию с администрацией Весьегонского муниципального округа в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

При принятии решения о передаче в аренду недвижимого муниципального имущества муниципальное предприятие, учреждение обязано получить согласие администрации Весьегонского муниципального округа на передачу его в аренду до объявления проведения торгов или заключения договора аренды без проведения торгов. Соответствующее обращение руководителя о получении согласия направляется в администрацию Весьегонского муниципального округа. Решение о согласовании передачи в аренду имущества или об отказе принимается администрацией Весьегонского муниципального округа не позднее чем в двадцатидневный срок с даты регистрации обращения в виде постановления администрации Весьегонского муниципального округа.

Решение об отказе в согласовании передачи в аренду имущества принимается по основаниям, указанным в [пункте 2.4](#sub_24) настоящего Положения.

3.5. При предоставлении имущества в аренду в порядке предоставления муниципальной преференции администрация Весьегонского муниципального округа направляет в антимонопольный орган ходатайство о даче согласия на предоставление такой преференции в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

При положительном заключении антимонопольного органа администрация Весьегонского муниципального округа издает постановление о предоставлении имущества в аренду, либо о даче согласия на предоставление в аренду недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении, оперативном управлении муниципальных предприятий, учреждений.

3.6. Договоры аренды муниципального имущества, оформляются в соответствии с типовой формой договора аренды, утверждаемой постановлением администрации Весьегонского муниципального округа.

В случае, если Арендодателем муниципального имущества выступает администрация Весьегонского муниципального округа, договор аренды составляется в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, в иных случаях – в трех экземплярах, хранящихся у арендодателя, арендатора и администрации Весьегонского муниципального округа. В случае, если договор подлежит государственной регистрации, дополнительный экземпляр составляется для органа, осуществляющего его государственную регистрацию.

3.7. Все договоры аренды муниципального имущества подлежат обязательному учету в реестре договоров, ведущемся в администрации Весьегонского муниципального округа.

3.8. При признании торгов на право заключения договора аренды несостоявшимися договор аренды может быть заключен без повторного проведения торгов в случаях, установленных федеральным законодательством.

# 4. Арендная плата

4.1. Арендная плата рассчитывается индивидуально для каждого объекта аренды и устанавливается следующим образом:

4.1.1. для договоров аренды, заключаемых без проведения торгов, размер арендной платы устанавливается на основании отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

4.1.2. для договоров аренды, заключаемых по результатам торгов, размер арендной платы устанавливается в соответствии с предложением победителя торгов.

Стартовая (начальная) цена размера арендной платы за объект аренды муниципального имущества, выставляемого на торги, определяется на основании отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости арендной платы.

4.3. С учетом социального значения вида деятельности, осуществляемой арендатором, целевого назначения муниципального имущества рыночный размер арендной платы, определенный на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, при установлении начальной цены торгов или определении размера арендной платы при предоставлении имущества в аренду без проведения торгов, корректируется путем умножения на коэффициент социальной значимости, значение которого определяется в соответствии с приложением 1.

4.4. Срок договора аренды не может превышать десять лет При предоставлении объекта нежилого фонда за льготную арендную плату договор аренды заключается без права сдачи его в субаренду и безвозмездное пользование, переуступки права аренды. Договор аренды муниципального имущества в этом случае заключается сроком не более чем на пять лет.

4.5. Расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

4.6. В случае, если арендодателем муниципального имущества выступают администрация Весьегонского муниципального округа или казенное учреждение, арендная плата подлежит перечислению в бюджет Весьегонского муниципального округа.

В случае, если арендодателем выступает муниципальное предприятие или муниципальное бюджетное или муниципальное автономное учреждение, арендная плата перечисляется непосредственно арендодателю на указанный в договоре аренды счет.

4.7. Арендная плата перечисляется арендатором ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, а в декабре – до 25 числа отчетного месяца.

4.8. По истечении установленных сроков внесения арендной платы арендатору начисляется пеня за каждый день просрочки в размере 0,1% месячной арендной платы за каждый день просрочки платежа.

4.9. Арендная плата по договору аренды подлежит уменьшению в случае компенсации арендатору затрат на капитальный ремонт, реконструкцию, неотделимые улучшения объекта нежилого фонда по действующим договорам аренды на сумму произведенных и документально подтвержденных затрат.

Порядок согласования проведения капитального ремонта и принятия решения о компенсации затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением капитального ремонта арендуемого муниципального недвижимого имущества устанавливается администрацией Весьегонского муниципального округа.

4.10. Размер арендной платы, установленный в договоре аренды, может изменяться арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год на коэффициент инфляции, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации.

Об изменении размера арендной платы арендатор уведомляется письменно. Новый размер арендной платы устанавливается по истечении 30 дней с даты направления арендатору соответствующего уведомления.

4.11. Повторная оценка рыночной стоимости арендной платы по долгосрочным договорам аренды муниципального имущества проводится один раз в три года. В год проведения оценки рыночной стоимости арендной платы коэффициент инфляции принимается равным 1,0.

4.12. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом пересматривается также в случаях и в порядке, не противоречащим Гражданскому кодексу Российской Федерации, в том числе при изменении порядка (механизма) определения размера арендной платы.

Порядок и сроки изменения размера арендной платы предусматриваются договором аренды.

4.13. При сдаче в аренду муниципального имущества отдельным категориям арендаторов могут быть предоставлены льготы по арендной плате, которые устанавливаются в соответствии с порядком, утвержденным решением Думы Весьегонского муниципального округа.

# 5. Содержание объектов аренды муниципального имущества

5.1. Арендатор обязан поддерживать муниципальное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет капитальный (в случае, если договор аренды заключен сроком более чем на 3 года и договором аренды не предусмотрено иное), текущий ремонт, нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

5.2. При формировании документации для проведения торгов или при заключении договора аренды муниципального имущества без торгов, арендодатель обязан указать условие о необходимости (или отсутствии такового) проведения капитального ремонта арендуемого объекта и, при его необходимости, все существенные условия проведения данного ремонта, включая сроки его проведения.

5.3. При заключении договора аренды недвижимого имущества (до момента подписания) арендодатель должен представить арендатору расчет и указать структуру коммунально-эксплуатационных расходов по договору аренды. Договоры на обслуживание данного объекта арендатор заключает самостоятельно после подписания договора аренды.

# 6. Контроль за использованием объектов аренды

6.1. Администрация Весьегонского муниципального округа осуществляет постоянный контроль за использованием объектов аренды.

6.2. Контрольные мероприятия могут быть как плановые, так и внеплановые и проводятся в соответствии с Порядком проведения мероприятий по контролю за использованием объектов аренды, утверждаемым постановлением Администрации Весьегонского муниципального округа.

# 7. Основания прекращения и расторжения договора аренды

7.1. Прекращение договора аренды производится в случаях:

- истечения срока, на который было предоставлено муниципальное имущество;

- добровольного отказа от права аренды со стороны арендатора;

- досрочного расторжения договора по соглашению сторон;

- одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора аренды до истечения его срока в порядке п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации;

- прекращения деятельности арендатора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Досрочное расторжение договора аренды по инициативе арендодателя производится в случаях:

- использования имущества с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

- существенного ухудшения арендатором арендованного имущества;

- невнесения арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

- не выполнения арендатором капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

- в иных случаях, предусмотренных договором аренды или действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Вносимые в договор аренды дополнения, изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

7.4. Расторжение договора аренды осуществляется через месяц со дня предварительного уведомления о расторжении договора аренды, либо в иные сроки по обоюдному согласию сторон либо на основании решения суда.

7.5. Расторжение договора не освобождает арендатора от обязанности погашения задолженности по арендной плате и уплаты пеней.

7.6. В течение 10 дней со дня прекращения договора аренды арендатор обязан вернуть имущество арендодателю. Условия освобождения помещения и возврата муниципального имущества устанавливаются договором аренды.

7.7. В случае несвоевременного возвращения муниципального имущества арендатор вносит арендную плату за все время просрочки и неустойку, предусмотренную договором.

Приложение 1

к Положению об аренде муниципального имущества

Весьегонского муниципального округа Тверской области

**Коэффициенты социальной значимости**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Особенности вида деятельности арендатора и целевого назначения муниципального имущества | Коэффициент социальной значимости |
| 1 | Деятельность по производству и переработке сельскохозяйственной продукции | 0,5 |
| 2 | Деятельность в области промышленного производства | 0,5 |
| 3 | Деятельность в области транспорта  | 0,5 |
| 4 | Ремонт обуви и прочих изделий из кожи, ремонт прочих предметов личного потребления и бытовых товаров | 0,5 |
| 5 | Предоставление парикмахерских услуг | 0,5 |