**АДМИНИСТРАЦИЯ ЕНИСЕЙСКОГО РАЙОНА**

**Красноярского края**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

 07.07.2016 г. Енисейск № 365- п

Об утверждении Порядка передачи в аренду муниципального имущества, находящегося в реестре муниципального образования Енисейский район

В соответствии с решением Енисейского районного Совета депутатов от 29.10.2010 № 6-83 «Об утверждении Положения о порядке владения, пользования, управления и распоряжения муниципальным имуществом Енисейского района», руководствуясь ст.ст. 16, 29 Устава Енисейского района, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок передачи в аренду муниципального имущества находящегося в реестре имущества муниципального образования Енисейский район (прилагается).

2. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы района, руководителя финансового управления Т.А.Яричину.

3. Постановление вступает в силу со дня подписания, подлежит опубликованию (обнародованию) и размещению на официальном информационном Интернет-сайте Енисейского района Красноярского края.

Глава района С.В.Ермаков

Приложение 1

к Постановлению администрации района

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г. № \_\_\_\_\_

Порядок передачи в аренду муниципального имущества находящегося в реестре имущества муниципального образования Енисейский район

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, Решением районного Совета депутатов от 29.10.2010 № 6-83р «Об утверждении Положения о порядке владения, пользования, управления и распоряжения муниципальным имуществом Енисейского района», Уставом Енисейского района и определяет единый порядок передачи объектов в аренду.

1.2.Настоящий Порядок определяет предоставления в аренду недвижимое и движимое муниципальное имущество, внесенное в реестр муниципального имущества Енисейского района (далее – муниципальное имущество), которое в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации может являться объектом аренды.

К объектам муниципального имущества Енисейского района относятся находящиеся в реестре муниципального имущества муниципального образования Енисейский район, нежилые отдельно стоящие здания, строения, сооружения и нежилые помещения в них, а также встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах, подвалы, гаражи, транспортные средства, оборудование и иное имущество.

1.3.Арендодателем муниципального имущества является Администрация Енисейского района в лице муниципального казенного учреждения «Центр имущественных отношении» (далее – уполномоченный орган). Арендодателем муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, является балансодержатель муниципального имущества (муниципального предприятие, учреждение).

1.4.Заключение договоров аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляется с согласия Уполномоченного органа и по результатам проведения торгов на право заключения таких договоров в соответствии с частью 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ. Организатором торгов выступает балансодержатель муниципального имущества.

1.5.Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

1.6.Арендаторами (субарендаторами) муниципального имущества могут быть:

Граждане Российской Федерации, постоянно проживающие на территории Российской Федерации;

Граждане Российской Федерации, постоянно проживающие на территории Российской Федерации и зарегистрированные в установленном порядке в качестве индивидуальных предпринимателей, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей;

Юридические лица, расположенные и зарегистрированные на территории Енисейского района, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре юридических лиц;

Граждане Российской Федерации, индивидуальные предприниматели и юридические лица, не зарегистрированные на территории Енисейского района, но осуществляющие свою деятельность на территории Енисейского района

1.7.Полномочия арендодателя при передаче в аренду объектов муниципального имущества Енисейского района, подготовку документации осуществляет Уполномоченный орган администрации Енисейского района, осуществляющий функции по владению, пользованию, управлению и распоряжению муниципальным имуществом (далее – уполномоченный орган).

1.8.Уполномоченный орган при передаче объектов муниципального имущества в аренду руководствуется гражданским законодательством, настоящим Порядком и иными правовыми актами района, регулирующими передачу в аренду отдельных объектов муниципальной собственности.

1.9.Муниципальное имущество может быть передано в аренду по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Решение о передачи в аренду объектов муниципального имущества принимается уполномоченным органом.

1.10.Без проведения конкурса, аукциона возможно заключение договора аренды на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством РФ, при одновременном соблюдении следующих условий:

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

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

1.11.Арендаторы соответствующие условиям предоставления преимущественного выкупа арендуемого имущества и желающего приобрести в собственность арендуемое имущество по своей инициативе вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении им преимущественного права выкупа арендуемого имущества в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

1.12.Размер площади, выделяемой организациям под размещение оборудования (антенн, приемо-передающих устройств, сетей связи и т.д.) исчисляется исходя из нормы одного квадратного метра на оборудование.

1.13.При производстве капитального ремонта арендуемого имущества зачет стоимости затрат осуществляется в соответствии с нормативно-правовым актом администрации Енисейского района.

2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО

ИМУЩЕСТВА

2.1.В аренду могут быть переданы объекты муниципального имущества, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.

2.2.Заявки на предоставление в аренду объектов муниципальной собственности подаются в письменном виде в уполномоченный орган.

Рассмотрение заявок, принятие решений по ним производится в 10-дневный срок со дня регистрации заявки.

2.3.Рассмотрение заявок производится при наличии следующих документов:

а) письменного обращения заявителя на имя руководителя уполномоченного органа, с указанием срока аренды, целевое назначение, по которому будет использоваться арендуемое имущество.

б) учредительных документов юридического лица, свидетельства о регистрации индивидуального предпринимателя, паспортных данных физических лиц;

в) свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

г) документов, подтверждающих полномочия директора (руководителя) предприятия на подписание договора аренды;

д) банковских реквизитов арендатора.

При необходимости уполномоченный орган вправе предложить заявителю представить иные документы в соответствии с действующим законодательством.

2.4.Заявки юридических лиц, организационно-правовая форма которых не приведена в соответствие с действующим законодательством, не рассматриваются.

2.5. В случае принятия решения о предоставлении заявителю в аренду объекта муниципального имущества уполномоченный орган оформляет договор аренды.

Одновременно заявителем оформляется договор с организацией, несущей расходы по эксплуатационному содержанию и осуществляющей техническое обслуживание объекта.

2.6.Если в здании (помещении) находится муниципальное имущество, то одновременно с договором на аренду помещения заключается договор на аренду указанного имущества.

2.7.Договор аренды объектов муниципального имущества должен содержать:

- условия использования арендованного имущества;

- ставки арендной платы, порядок и периодичность арендных платежей;

- срок договора аренды;

- права и обязанности арендодателя;

- права и обязанности арендатора;

- порядок разрешения арендных споров;

- иные условия, предусмотренные действующим законодательством.

2.8.Договоры аренды должны содержать обязательства арендатора по несению расходов по содержанию имущества, его сохранности, о выполнении противопожарных требований, установленных в целях обеспечения пожарной безопасности законодательством Российской Федерации, уполномоченным государственным органом.

2.9.По договорам аренды недвижимого муниципального имущества арендаторы обязаны нести бремя расходов на содержание мест общего и совместного использования.

В состав мест общего пользования включаются:

- помещения в здании, не являющиеся объектом аренды, и предназначенные для обслуживания более одного нежилого помещения в этом здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, холлы, санузлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры.

В состав мест совместного использования включаются торговые проходы в торговых залах.

2.10.Договор об использовании и содержании мест общего пользования, подписанный всеми арендаторами, либо соглашение о присоединении к указанному договору, подписанное арендатором и лицом, уполномоченным арендаторами, прилагается к договору аренды муниципального имущества.

2.11.При уклонении арендатора от заключения договора, указанного в пункте 2.10 настоящего Порядка, арендодатель имеет право досрочно расторгнуть договоры аренды в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом арендатора за 15 календарных дней до даты расторжения договора.

2.12.Передача имущества в аренду арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по акту приема-передачи арендуемого помещения, которые являются неотъемлемой частью договора аренды.

2.13. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор аренды предприятия в целом как имущественного комплекса подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.19.Арендованное имущество может быть выкуплено арендатором в случаях и порядке, установленных действующим законодательством, решениями районного Совета депутатов.

2.20.Уполномоченный орган вправе в соответствии с действующим законодательством в одностороннем порядке вносить изменения в договоры аренды в случае внесения таковых в действующее законодательство и нормативные акты, изданные органами местного самоуправления.

2.21.Реестр заключенных договоров аренды ведется Уполномоченным органом.

2.22.При принятии решения о предоставлении заявителю в аренду помещения, временно свободного от уставной деятельности муниципального учреждения (предприятия), Уполномоченным органом заключается трехсторонний договор за подписями уполномоченного органа, арендатора и руководителя муниципального учреждения (предприятия).

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1.Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

3.2.При заключении договора аренды в случаях указанных в статье 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, расчет арендной платы производиться на основании методики определения арендной платы за пользование недвижимым имуществом в соответствии с нормативно-правовым актом администрации Енисейского района (далее – методика).

3.3.Арендная плата устанавливается в виде определенных платежей в денежном выражении без учета НДС, который исчисляется и уплачивается в бюджет арендаторами муниципального имущества, являющимся налоговыми агентами в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

3.4.Арендная плата не включает в себя плату за пользование земельным участком, плату за коммунальные, эксплуатационные, необходимые административно-хозяйственные услуги, порядок и сроки уплаты которых определяются отдельными договорами в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка.

3.5.Арендная плата за пользование объектами муниципального имущества района зачисляется в бюджет района, если иное не установлено решениями районного Совета депутатов.

3.6.Арендная плата за объекты муниципального имущества перечисляется арендатором на лицевой счет администрации Енисейского района.

3.7. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание строений, коммунальные платежи и налог на добавленную стоимость (НДС).

3.8. Размер арендной платы может пересматриваться один раз в полгода в связи с изменением базовой ставки утвержденной нормативно-правовым актом администрации Енисейского района или изменением применяемых при расчете коэффициентов.

3.9.Контроль за своевременностью и полнотой уплаты арендатором арендной платы осуществляется уполномоченным органом.

4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА В СУБАРЕНДУ

4.1.Согласие на сдачу муниципального имущества в субаренду дает уполномоченный орган в письменном виде.

4.2.Заявки на согласование сдачи муниципального имущества, заполненные арендатором и субарендатором, подаются в уполномоченный орган.

4.3.Рассмотрение заявок, принятие решений по ним производится в 10-дневный срок со дня регистрации заявки.

4.4.Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

5.КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Арендаторы (субарендаторы) обязаны использовать муниципальное имущество в соответствии с его целевым назначением и условиями договоров о передаче муниципального имущества.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

5.2.Арендодатель в лице Уполномоченного органа осуществляет контроль:

- за использованием предоставленного в аренду муниципального имущества по назначению, а также за выполнением иных условий договоров аренды, в том числе:

- за своевременностью проведения текущего, капитального ремонта муниципального имущества;

- за своевременностью передачи арендатором муниципального имущества по акту приема-передачи по окончании срока действия договора аренды;

- за своевременностью и полнотой поступления в районный бюджет арендной платы, пени и штрафов от сдачи в аренду муниципального имущества.

5.3.В целях осуществления контроля за техническим состоянием и использованием муниципального имущества Уполномоченный орган имеет право привлекать к участию в проверках работников структурных подразделений администрации Енисейского района.

5.4.При выявлении нарушений порядка передачи и условий пользования муниципальным имуществом Уполномоченный орган обязан принимать все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации меры, в том числе по защите интересов Енисейского района в судах общей юрисдикции, у мировых судей, в арбитражных судах.

5.5.Контроль за эффективным и целевым использованием муниципального имущества, поступлением средств от использования муниципального имущества осуществляют органы муниципального финансового контроля.