

Утверждено
решением Совета депутатов
Одинцовского городского округа
Московской области
от « ___ » _____ 2019 года № ___

Положение
о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности
муниципального образования «Одинцовский городской округ
Московской области»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» (далее – Имущество), условия передачи в аренду, порядок определения и внесения арендной платы.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67, Уставом Одинцовского городского округа Московской области.

1.3. Настоящее Положение не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

2. Арендодатели Имущества

2.1. Арендодателями Имущества выступают:

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского городского округа Московской области (далее – Комитет) от имени муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» – в отношении Имущества, составляющего казну муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» или находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления и муниципальных казенных учреждений Одинцовского городского округа Московской области;

муниципальные автономные и бюджетные учреждения Одинцовского городского округа Московской области (далее – муниципальные автономные и бюджетные учреждения) – в отношении Имущества, закрепленного за ними на

праве оперативного управления;

муниципальные унитарные предприятия Одинцовского городского округа Московской области (далее – муниципальные унитарные предприятия) – в отношении Имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения.

2.2. Передача Имущества в аренду муниципальными автономными и бюджетными учреждениями допускается только для достижения целей, ради которых они созданы.

2.3. Арендодатель осуществляет работу по подготовке и заключению договоров аренды Имущества, контроль за соблюдением их условий и является представителем собственника по всем вопросам, связанным с разрешением споров, возникающих в связи с соблюдением условий договоров аренды Имущества.

2.4. Арендодатель организует заказ и получение технической документации на объект аренды, процедуру оценки рыночной величины арендной платы и самостоятельно несет расходы, связанные с передачей Имущества в аренду.

3. Арендаторы Имущества

3.1. Арендаторами могут выступать юридические лица независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или физические лица, в том числе зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей.

4. Общий порядок передачи Имущества в аренду

4.1. Передача Имущества в аренду осуществляется по результатам проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4.2. Решение о проведении торгов на право заключения договоров аренды Имущества принимается Администрацией Одинцовского городского округа Московской области и оформляется постановлением.

4.3. Организатором торгов является арендодатель Имущества, если в постановлении Администрации Одинцовского городского округа Московской области, указанном в пункте 4.2. настоящего Положения, полномочия организатора торгов не переданы Комитету.

4.4. Предметом торгов является право заключения договора аренды Имущества.

4.5. При проведении торгов начальной (минимальной) ценой договора является начальный (минимальный) размер годовой арендной платы за пользование Имуществом.

Начальная (минимальная) цена предмета торгов определяется на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4.6. Проведение торгов – конкурсов или аукционов – на право заключения договоров аренды Имущества осуществляется в порядке,

установленном Правилами 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, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67.

4.7. Информация о проведении торгов на право заключения договоров аренды Имущества размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

4.8. Заключение договоров аренды Имущества, включенного в Перечень муниципального имущества для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в Одинцовском городском округе Московской области, осуществляется в порядке, определенном Положением об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства в Одинцовском городском округе Московской области, утверждаемым решением Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области.

4.9. При заключении договоров в отношении нежилых помещений, оснащенных оборудованием, техникой и иным движимым имуществом, необходимым для использования помещений по целевому и функциональному назначению, данное имущество подлежит включению в предмет договоров, а также должно быть отражено в составе отчета об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование имуществом, в отношении которого предполагается заключить договор.

При заключении договора в отношении нежилых помещений по результатам аукционов условие о передаче в пользование движимого имущества, необходимого для использования помещений, должно быть включено в аукционную документацию.

4.10. Передача Имущества в аренду без проведения торгов осуществляется при представлении арендатором арендодателю документов, подтверждающих право арендатора на предоставление ему Имущества в аренду без проведения торгов в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации.

5. Порядок согласования заключения договоров аренды в отношении объектов недвижимого имущества, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными автономными и бюджетными учреждениями и на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями

5.1. Согласование заключения договоров аренды в отношении объектов недвижимого имущества, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными автономными и бюджетными учреждениями и на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями

(далее – Согласование) осуществляет Комитет.

5.2. Заключение договора аренды Имущества образовательными учреждениями должна предшествовать проводимая отраслевым органом Администрации Одинцовского городского округа Московской области в порядке, установленном пунктом 2 статьи 13 Федерального закона от 24.07.1998 № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации», оценка последствий заключения такого договора для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания.

Договор аренды Имущества не может быть заключен, если в результате проведенной оценки последствий его заключения установлена возможность ухудшения данных условий.

5.3. Для рассмотрения вопроса Согласования отраслевые органы Администрации Одинцовского городского округа Московской области направляют в Комитет

1) заключение о целесообразности передачи Имущества в аренду, включающее в себя:

обоснование необходимости заключения договора;

основания для предоставления Имущества без проведения торгов на основании исключений, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», с представлением подтверждающих документов (в случае передачи Имущества в аренду без проведения торгов);

величину годовой/месячной/почасовой арендной платы, условия оплаты и иные существенные условия передачи Имущества в аренду;

для муниципальных автономных или бюджетных учреждений дополнительно – информацию о том, что передача Имущества в аренду соответствует предмету, целям и видам деятельности, определенным уставом учреждения, и не препятствует осуществлению его деятельности;

2) проект договора аренды Имущества либо договора почасовой аренды Имущества (в случае использования объекта арендатором не более 30 часов в неделю) в трех экземплярах;

3) копии документов технического учета на объект/часть объекта недвижимого имущества (поэтажный план, экспликация к поэтажному плану) с обозначением (выделением) передаваемых в аренду помещений;

4) копия отчета независимого оценщика об определении рыночной стоимости аренды Имущества;

5) график использования Имущества в случае заключения договора почасовой аренды Имущества, с указанием:

месяца (месяцев), в течение которого используется объект недвижимости, день (дни) недели, в который объект используется арендатором, либо числа (число) месяца, по которым используется объект,

количество часов, в течение которых используется объект,

время использования объекта в течение дня (часы - минуты),

арендная плата за соответствующий месяц, в течение которого используется объект;

б) копия протокола заседания наблюдательного совета, содержащего решение о передаче Имущества в аренду (для муниципальных автономных учреждений);

7) копия экспертной оценки последствий заключения договора Аренды согласно пункту 5.3. настоящего Положения (для образовательных учреждений);

8) сведения об отсутствии задолженности по арендной плате и пени в рамках ранее заключенного с арендатором договора аренды Имущества.

5.4. В результате Согласования Комитет в договоре аренды Имущества ставит отметку «Согласовано» и присваивает договору учетный номер.

Один экземпляр согласованного договора аренды Имущества остается в Комитете для учета, а два экземпляра – один для арендодателя, второй для арендатора – направляются в отраслевой орган Администрации Одинцовского городского округа Московской области.

5.5. В случае принятия решения о необходимости предварительного проведения торгов на право заключения договора аренды Имущества Комитет после рассмотрения документов, указанных в пункте 5.3. настоящего Положения, предоставляет арендодателю письмо-согласие на заключение договора аренды Имущества для последующей подготовки и проведения торгов.

Срок действия данного письма составляет 6 месяцев с даты его регистрации.

6. Арендная плата

6.1. Размер годовой арендной платы за Имущество, предоставленное в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов) определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

6.2. Размер годовой арендной платы за Имущество, предоставленное в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется по результатам оценки рыночной величины годовой арендной платы, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

6.3. Рыночная величина годовой арендной платы определяется на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6.4. В случае если договор аренды заключается на срок более одного года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на размер коэффициента-дефлятора, устанавливаемого ежегодно Правительством Московской области для определения арендной платы в случаях, предусмотренных законодательством Московской области при аренде имущества, находящегося в собственности Московской области (далее - коэффициент-дефлятор).

Коэффициент-дефлятор применяется для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

6.7. Ответственность за правильное исчисление арендной платы возлагается на арендатора.

6.8. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату в порядке и сроки, определяемые договором аренды Имущества.

Денежные средства считаются поступившими в доход бюджета Одинцовского городского округа или на счет автономного, бюджетного муниципального учреждения, муниципального унитарного предприятия с момента их зачисления на единый счет бюджета городского округа или на счет автономного, бюджетного муниципального учреждения, муниципального унитарного предприятия.

За несвоевременное внесение арендной платы взимаются пени в размере, установленном условиями договора аренды Имущества.

По договорам аренды Имущества, заключенным с государственными учреждениями, финансовое обеспечение деятельности которых осуществляется за счет средств федерального бюджета, бюджета Московской области, пени не взимаются.

6.9. При заключении договора аренды Имущества без проведения торгов арендатор, за исключением государственных учреждений, финансовое обеспечение деятельности которых осуществляется за счет средств федерального бюджета, бюджета Московской области, в качестве гарантии обеспечения исполнения своих обязательств по договору передает арендодателю денежную сумму (страховой депозит) в размере двойной месячной арендной платы, которая засчитывается арендодателем в счет оплаты первого и последнего месяцев действия договора аренды Имущества.

В случае досрочного расторжения договора аренды Имущества по инициативе арендатора страховой депозит не возвращается.

6.10. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы указываются в договоре аренды.

В случае изменения банковских реквизитов получателя арендодатель обязан уведомить об этом арендатора в месячный срок с момента соответствующего изменения.

6.11. Арендная плата за Имущество не включает в себя плату за эксплуатационное обслуживание, предоставляемые коммунальные услуги, пользование общим имуществом, в том числе земельным участком.

6.12. Арендная плата за Имущество казны не включает в себя налог на добавленную стоимость.

Перечисление налога на добавленную стоимость арендатором осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.13. Арендная плата за объекты недвижимого имущества, закрепленные на праве оперативного управления за муниципальными автономными и бюджетными учреждениями и на праве хозяйственного ведения за

муниципальными унитарными предприятиями, включает в себя налог на добавленную стоимость.

6.14. В случае осуществления субъектом малого или среднего предпринимательства социально значимого вида деятельности, на основании решения комиссии по отнесению видов деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории Одинцовского городского округа и арендуемых муниципальных нежилые помещения, к социально значимым, орган местного самоуправления принимает решение о снижении для такого арендатора размера арендной платы за использование Имущества на 50 %.

Льготы при начислении арендной платы могут быть предоставлены только в случае заключения договоров аренды Имущества без торгов (аукционов, конкурсов).

Перечень социально значимых видов деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

6.15. Контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели Имущества.

7. Обязанности арендатора

7.1. Арендатор обязан самостоятельно заключать договоры на оказание коммунальных и других услуг по жизнеобеспечению арендуемых помещений с организациями (предприятиями), их предоставляющими.

В случае передачи в аренду объектов недвижимого имущества, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными автономными и бюджетными учреждениями и на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, допускается оплата арендатором коммунальных и других услуг по жизнеобеспечению арендуемых помещений пропорционально арендуемой площади нежилого помещения на основании отдельных договоров, позволяющих возместить расходы на такие услуги, произведенные арендодателем.

7.2. Арендатор участвует в общих для всего домовладения расходах по эксплуатации и текущему ремонту зданий и их инженерных конструкций пропорционально занимаемой площади.

7.3. Договор аренды Имущества, заключенный на срок не менее года, подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке.

Обязанность по осуществлению государственной регистрации с оплатой расходов возлагается на арендатора.

7.4. Арендатор, финансовое обеспечение деятельности которого не осуществляется за счет средств федерального бюджета, бюджета Московской области, при заключении договора аренды страхует риск утраты или порчи взятого в аренду Имущества.

8. Сдача Имущества в субаренду

8.1. Часть нежилых помещений может передаваться в субаренду без проведения торгов юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям арендатором, которому права владения и (или) пользования в отношении Имущества предоставлены по результатам проведения торгов, путем заключения договора субаренды, согласованного с Комитетом.

8.2. Часть нежилых помещений может передаваться в субаренду без проведения торгов юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям арендатором, которому права владения и (или) пользования в отношении Имущества предоставлены без проведения торгов, путем заключения договора субаренды, согласованного с Комитетом, по исключениям, предусмотренным статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

8.3. Договор субаренды заключается на срок, не превышающий срок действия договора аренды.

8.4. Передача Имущества в субаренду запрещается:

если при начислении арендной платы арендатору предоставлены льготы в соответствии с пунктом 6.14 настоящего Положения;

в отношении Имущества, включенного в Перечень муниципального имущества для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в Одинцовском городском округе Московской области, утверждаемый решением Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области, за исключением предоставления такого Имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае, если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

в отношении Имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными автономными и бюджетными учреждениями;

в отношении Имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями.

9. Основания для досрочного расторжения договора аренды Имущества

9.1. Договор аренды Имущества может быть расторгнут досрочно по инициативе арендодателя в установленном законом и договором порядке в следующих случаях:

использование арендуемого Имущества не по назначению;

невнесение арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

неосвоение арендатором предоставленного ему Имущества в течение трех месяцев без уважительной причины;

предоставление Имущества в субаренду в нарушение действующего законодательства и настоящего Положения;

ухудшение состояния арендуемого Имущества по вине арендатора;

проведение несанкционированных перепланировок арендуемого помещения;

возникновение государственных или муниципальных нужд в отношении арендуемого Имущества.

9.2. Договор аренды, кроме того, может быть досрочно расторгнут по инициативе арендодателя с арендаторами Имущества, включенного в Перечень муниципального имущества для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в Одинцовском городском округе Московской области, утверждаемый решением Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области, в случае нарушения выполнения условий, определенных частью 4.2 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

9.3. Основаниями для расторжения договоров аренды являются сведения о нарушениях условий договоров аренды, изложенные в актах органов, которым предоставлено право проверок, а также комиссионных проверок (плановых, внеплановых), назначаемых специально для таких целей арендодателем.

9.4. Договоры аренды Имущества, заключенные в нарушение настоящего Положения и действующих нормативных актов, признаются недействительными в соответствии с действующим законодательством.

10. Основные требования, предъявляемые к договору аренды Имущества

10.1. Договором аренды Имущества должны определяться следующие условия:

- 1) наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;
- 2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:
 - адрес (местонахождение) объекта аренды;
 - вид Имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;
 - характеристики объекта аренды в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости;
- 3) срок договора аренды;
- 4) размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;
- 5) порядок и условия пересмотра арендной платы;
- 6) порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;
- 7) условия использования арендуемого Имущества;
- 8) права и обязанности сторон;
- 9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;
- 10) условия и порядок расторжения договора аренды.

10.2. Срок договора аренды Имущества не может превышать 10 лет.

10.3. Арендодатель вправе отказать в продлении срока действия, перезаключении или изменении условий договора аренды в случае наличия у

арендатора задолженности по арендной плате за Имущество и начисленным неустойкам.

10.4. Договору аренды Имущества при заключении присваивается индивидуальный номер.

10.5. При расторжении договора аренды Имущества его номер вновь заключаемым договорам не присваивается.

10.6 Учет договоров аренды Имущества ведется Комитетом и арендодателями Имущества.

10.7. Формы типовых договоров аренды Имущества утверждаются Комитетом.

Председатель Комитета по управлению
муниципальным имуществом Администрации
Одинцовского городского округа
Московской области

Д.В. Гинтов