## 24.11.2017г. №186

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**БОХАНСКИЙ РАЙОН**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ОЛОНКИ»**

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ДВИЖИМОГО (НЕДВИЖИМОГО) ИМУЩЕСТВА, ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ОЛОНКИ»**

В целях упорядочения отношений, связанных с передачей имущества муниципального образования «Олонки», предусматривающей переход прав владения и (или) пользования имущества, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2013 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом Российской Федерации от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования «Олонки»

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить Положение о порядке передачи в аренду, безвозмездное пользование движимого (недвижимого) имущества, инженерных сооружений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Олонки» (Приложение № 1).

2. Настоящее постановление опубликовать в сети Интернет и Информационном бюллетене муниципального образования «Олонки».

3. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации

МО «Олонки»

С.Н. Нефедьев

Приложение №1

к постановлению

администрации МО «Олонки»

от 24.11.2017г. №186

**Положение о порядке передачи в аренду, безвозмездное пользование движимого (недвижимого) имущества, инженерных сооружений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Олонки**»

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 года №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом Российской Федерации от 26.07.2006 года №135-ФЗ "О защите конкуренции", Уставом муниципального образования «Олонки» и иными нормативными правовыми актами, регулирующими переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества (далее Положение).

1.2. Настоящее Положение определяет порядок представления в аренду, безвозмездное пользование, субаренду и по иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования движимым и недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Олонки» (далее – имущество).

1.3. В аренду могут быть переданы имущественные комплексы, отдельные здания, жилые и нежилые помещения, включая нежилые помещения в жилых домах и встроенно-пристроенные помещения, сооружения, оборудование, транспортные средства, иное имущество, за исключением имущества, передача которого в аренду, не допускается законодательством Российской Федерации.

1.4. Передача имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Олонки» в аренду служит одним из источников формирования доходной части бюджета муниципального образования «Олонки» (далее – местный бюджет).

1.5. Предоставление имущества в безвозмездное пользование осуществляется в порядке, установленном настоящим Положением, с целью решения важных социальных задач, обеспечения сохранения и/или восстановление объектов (капитальный ремонт и т.п.), обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования «Олонки».

1.6. Аренда объекта может быть:

- краткосрочной – на срок до 1 года;

- долгосрочной – на срок свыше 1 года.

Условия аренды, связанные с индивидуальными особенностями объекта выносятся в раздел договора аренды "Особые условия" и не должны противоречить настоящему Положению.

1.7. Риск случайной гибели имущества возлагается на арендатора (ссудополучателя).

2. Способы передачи муниципального имущества в пользование.

2.1. Передача муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление, передача муниципального имущества на основании иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляется следующими способами:

2.1.1. по результатам торгов (аукционов, конкурсов) на право заключения соответствующего договора;

2.1.2. по распоряжению главы администрации муниципального образования «Олонки»

- в случае признания торгов (конкурса, аукциона) несостоявшимися по причине участия только одного заявителя. В этом случае договор заключается с единственным участником торгов;

- в случае оказания муниципальной помощи в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 года №135-ФЗ "О защите конкуренции";

- на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

- 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).

3. Заключение договора аренды, безвозмездного пользования

3.1. Договоры аренды, безвозмездного пользования и иные договоры по результатам торгов (конкурса, аукциона) заключаются на основании протокола о результатах торгов (конкурса, аукциона).

3.2. Заявления юридических и физических лиц с предложением о передаче муниципального имущества направляются в администрацию муниципального образования «Олонки» и должны включать следующие сведения:

- для юридического лица: полное наименование с указанием организационно-правовой формы, юридический адрес, фактическое местонахождение (для направления корреспонденции); для физического лица: фамилия, имя, отчество, паспортные данные;

- виды деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя;

- предполагаемое целевое использование муниципального имущества;

- срок договора;

- иные условия, если таковые предусмотрены законом.

Заявления регистрируются уполномоченным лицом администрации муниципального образования «Олонки» в день их подачи с выдачей копии заявителю.

3.3. Для оформления договоров к заявлению должен прилагаться следующий пакет документов, подтверждающий сведения о юридическом (физическом) лице:

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее чем за месяц до даты подачи заявления;

- копия паспорта, свидетельства о постановке на налоговый учет, если заявление подается физическим лицом;

- копии устава (положения), если заявление подается юридическим лицом;

- документы, подтверждающие полномочия лица на обращение и подписание необходимых документов, связанных с заключением договора;

- копия технического паспорта объекта недвижимости (при необходимости) с отметкой площади, сдаваемой в аренду, заверенная печатью Балансодержателя;

3.4. Рассмотрение заявлений и принятие решений по ним производится администрацией МО «Олонки» в месячный срок со дня поступления заявления.

По результатам рассмотрения заявлений администрация муниципального образования «Олонки» принимает одно из следующих решений:

- о проведении торгов на право заключения договора;

- о подготовке распоряжения главы администрации муниципального образования «Олонки» при предоставлении имущества в соответствии с пунктом 2.1.2 настоящего положения;

- об отказе в заключении договора.

Основанием для отказа в заключении договора является:

- предоставление пакета документов, не соответствующего требованиям п. 3.3. настоящего Положения;

- недостоверность информации в предоставленном пакете документов;

- обременение муниципального имущества правами третьих лиц;

- наличие просроченной задолженности по платежам в бюджет муниципального образования «Олонки».

При отказе в заключении договора администрация муниципального образования «Олонки» направляет заявителю обоснованный отказ в течении пяти дней со дня принятия решения об отказе. Порядок обжалования определен законом.

3.5. Заявитель имеет право отозвать свое заявление в любое время до момента заключения договора.

3.6. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор не позднее, чем за месяц до окончания срока договора аренды.

4. Договор аренды.

4.1. Договор аренды муниципального имущества определяет существенные условия предоставления в аренду муниципального имущества, основные права и обязанности Арендодателя и Арендатора.

4.2. Условия договора аренды устанавливаются в соответствии с действующим законодательством, настоящим Положением.

4.3. Договор аренды, кроме обязательных условий, установленных законодательством, должен содержать:

4.3.1. обязанность арендатора по выполнению условий целевого использования или иных условий, определенных проведенными торгами на право заключения договора аренды;

4.3.2. обязанность согласования арендатора, с арендодателем передачи части арендованного имущества в субаренду, а также передачи прав и обязанностей по договору аренды;

4.3.3. обязанность арендатора по инженерному обеспечению и эксплуатации объекта аренды в соответствии с требованиями, предъявляемыми к этому объекту эксплуатационными организациями;

4.3.4. обязанность арендатора содержать в надлежащем состоянии прилегающую территорию;

4.3.6. обязанность арендатора обеспечивать пожарную безопасность;

4.3.7. право арендодателя требовать досрочного расторжения договора аренды в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей арендатором;

4.3.8. об изменении размера арендной платы в случае изменения законодательных и иных нормативных актов с уведомлением арендатора без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему;

4.3.9. положения, в соответствии с которыми оплата расходов по государственной регистрации договора аренды, изменений и дополнений к нему, а также подача документов в регистрирующий орган осуществляются арендатором;

4.3.10. обязанность арендатора представить арендодателю копию зарегистрированного договора аренды (изменений и дополнений к нему) в течение 60 дней со дня подписания договора (изменений и дополнений к нему).

В случае если договор аренды не зарегистрирован в течение 60 дней со дня его подписания, он признается незаключенным, что не лишает арендодателя права взыскания с арендатора суммы неосновательного обогащения в размере арендной платы за все время пользования имуществом;

4.3.11. распределение обязанностей по текущему и капитальному ремонту объекта, а также обязанностей по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию объекта.

4.4. К договору аренды прилагается и является его неотъемлемой частью перечень передаваемого имущества; акт приема-передачи муниципального имущества, в котором указываются сведения о Арендаторе и Арендодателе, характеристика имущества с указанием площади, местонахождения, технического состояния передаваемого объекта; копии технического паспорта (поэтажные планы из технического паспорта объекта), на которых обозначается сдаваемое в аренду недвижимое имущество; копия паспорта транспортного средства – при передаче движимого имущества.

4.5. Изменения условий договора аренды допускаются по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом. Изменение размера арендной платы в связи с изменением базовой ставки или коэффициентов к ней осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 5.5 настоящего Положения.

5. Арендная плата

5.1. Основой начисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом является заключение специалиста, в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в зависимости от назначения арендуемого здания, помещения, сооружения либо их части, включая подвалы, полуподвалы, наземную часть, чердак (мансарду).

Отчет об оценке объекта составляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации.

5.2. Расчет арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящегося муниципальной собственности муниципального образования «Олонки»

5.2.1. Величина годовой арендной платы - АП - рассчитывается по формуле:

АП = S \* Бс \* Кз \* Кд, где:

S - площадь арендуемого здания либо его части, включая подвалы, полуподвалы, наземную часть, чердак (мансарду), кв.м.

Бс - базовая ставка арендной платы, размер которой определяется на основании заключения специалиста в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в зависимости от назначения арендуемого здания, сооружения либо их части, включая подвалы, полуподвалы, наземную часть, чердак (мансарду):

- офисное;

- торговое;

- производственно-складское.

Кз - коэффициент территориальной зоны.

Кд - коэффициент вида организационно-правовой формы Арендатора.

5.2.2. Кз - коэффициент территориальной зоны. Устанавливается в разрезе муниципального образования «Олонки»:

5.2.3. Кд - коэффициент вида организационно-правовой формы Арендатора:

|  |  |
| --- | --- |
| Общественные организации, бюджетные организации | 0,3 |
| Прочие | 1,0 |

5.3. Расчет годовой арендной платы за пользование движимым имуществом и недвижимым имуществом (инженерными сооружениями и коммуникациями)

5.3.1. Величина годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

АП = Сост \* Кэф, где:

Сост - остаточная стоимость имущества, передаваемого в аренду, но не менее 20% от балансовой стоимости.

В случае стопроцентного износа имущества Сост принимается равной 20% от балансовой стоимости.

Кэф - коэффициент эффективности имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| Общественные организации, бюджетные организации | 0,05 |
| Прочие | 0,15 |

5.4. Базовая ставка арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности подлежит ежегодной индексации на коэффициент-дефлятор (УСН), учитывающий изменение потребительских цен на товары, работы, услуги на каждый следующий календарный год.

5.5. Расчет арендной платы, предусмотренный разделом 5 настоящего порядка, применяется в случаях заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества без проведения торгов в соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.6. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом перечисляется в установленном порядке на единый счёт местного бюджета в размере 100% без налога на добавленную стоимость.

Налог на добавленную стоимость исчисляется и оплачивается арендатором самостоятельно в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.7. Изменения размера арендной платы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором арендатор получил уведомление.

5.8. В случае изменения размера арендной платы или реквизитов перечисления арендной платы Арендатор письменно извещается Арендодателем об изменении арендной платы по почтовому адресу, указанному в договоре.

5.9. Размер арендной платы в месяц за использование муниципального имущества определяется путем деления размера арендной платы в год за использование имущества на количество месяцев в году.

В случае заключения договора аренды после первого дня месяца, а также в случае прекращения договора аренды до последнего дня месяца определение размера арендной платы в месяц за использование имущества осуществляется путем деления размера арендной платы в год за использование имущества на количество дней в году и последующего умножения на количество дней в месяце с момента заключения или до момента прекращения договора аренды.

5.10. Внесение арендной платы за использование имущества осуществляется ежемесячно не позднее 10 числа месяца.

В случае заключения договора аренды после 10-го числа месяца, первый платеж должен быть перечислен не позднее трех дней с момента заключения договора.

В случае если договор аренды прекратит свое действие до 10-го числа месяца, арендная плата за использование имущества в указанном месяце вносится не позднее последнего дня действия договора аренды.

5.11. Копии платежных поручений о перечислении арендной платы с отметкой банка о перечислении арендной платы направляются Арендатором заказным письмом с уведомлением о вручении в адрес администрации МО «Олонки».

6. Прекращение договора аренды по инициативе сторон договора.

6.1. При намерении сторон договора прекратить договор аренды до окончания срока действия, заинтересованная сторона не позднее, чем за месяц до предполагаемой даты расторжения договора обращается письменно к другой стороне с предложением о расторжении договора аренды. При этом сторонами заключается соглашение о расторжении договора аренды.

6.2. Договор может быть расторгнут досрочно в случаях:

- если Арендатор использует объект не по целевому назначению или его не использует;

- если Арендатор без согласия Арендодателя сдает арендованное имущество в субаренду (поднаем), передает свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставляет арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдает свои права по договору аренды в залог и вносит их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив;

- если Арендатор несвоевременно (более двух раз) внес арендные, коммунальные платежи, либо оплату за эксплуатацию и техническое обслуживание, в соответствии с условиями, предусмотренными договором;

- если осуществлено переустройство или перепланировка объекта недвижимости без согласия Арендодателя и органов, уполномоченных принимать соответствующие решения;

- если Арендатор существенно ухудшил состояние имущества;

- если Арендатор не исполняет или не в полной мере исполняет иные условия договора аренды.

Доказательствами указанных в настоящем пункте нарушений могут быть акты проверки, составленные представителями Арендодателя с участием Арендатора, или любые другие доказательства, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации или договором.

6.3. При прекращении договора аренды Арендатором и Арендодателем производятся:

- сверка платежей на дату прекращения арендных отношений, оформляемая актом;

- окончательные расчеты по арендной плате;

- передача объекта от Арендатора Арендодателю, оформляемая актом приема - передачи.

7. Списание задолженности по арендной плате и пени.

7.1. Задолженность по арендной плате и пени, числящаяся за отдельными арендаторами, взыскание которой оказалось нецелесообразным либо невозможным в силу причин экономического, социального или юридического характера, признается безнадежной и может быть списана администрацией муниципального образования «Олонки».

- в случае ликвидации организации в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

- в случае возврата службой судебных приставов-исполнителей исполнительных документов с актами о невозможности истребования задолженности по арендной плате в связи с невозможностью установления местонахождения должника или местонахождения имущества должника, либо в связи с отсутствием у должника имущества или доходов, на которые может быть обращено взыскание;

- в случае истечения срока исковой давности;

- в случае вынесения арбитражным судом определения о завершении конкурсного производства;

- в случае смерти или объявления судом умершим физического лица;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2. Списание задолженности осуществляется только при условии принятия всех предусмотренных законодательством мер к взысканию.

Списание задолженности оформляется распоряжением Главы муниципального образования «Олонки».

8. Ответственность за ненадлежащее исполнение обязанностей по договору аренды.

8.1. Арендодатель вправе проверять Объект и выполнение Арендатором обязательств по договору аренды. Арендатор обязан обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя для проведения проверок состояния и использования Объекта.

8.2. Арендодатель принимает к нарушающему договор Арендатору меры, предусмотренные действующим законодательством и договором аренды.

9. Договор безвозмездного пользования имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и пользования имуществом.

9.1. В договоре безвозмездного пользования отражаются условия, предусмотренные настоящим Положением для договора аренды (за исключением обязанности по внесению арендной платы, регистрации договора в органах регистрационной службы). В договор могут включаться иные условия, необходимые для целевого и эффективного использования имущества.

9.2. Иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования имуществом оформляются в порядке, предусмотренном законодательством для заключения таких видов договоров, с учетом требований настоящего Положения.

10. Учет переданного имущества и контроль за его использованием.

10.1. Специалист по имущественным отношениям администрации муниципального образования «Олонки» ведет контроль за использованием и обеспечивает учет муниципального имущества, предоставленного в аренду, безвозмездное пользование в том числе:

10.1.1. контролирует порядок использования имущества и соблюдение условий договоров;

10.1.2. контролирует порядок содержания имущества;

10.1.3. контролирует своевременное поступление в бюджет муниципального образования «Олонки» денежных средств от сдачи имущества в аренду;

10.1.4. осуществляет иные контрольные функции в соответствии с условиями договора.

10.2. Для выполнения контрольных функций имущественная комиссия при администрации муниципального образования «Олонки» вправе в любое время и без предварительного уведомления осуществлять проверки использования имущества и требовать от арендатора, ссудополучателя представления необходимой информации и документов.

10.3. В случае несоблюдения арендатором условий договора аренды, требований настоящего Положения и законодательства Российской Федерации администрация муниципального образования «Олонки» вправе принимать все предусмотренные законодательством Российской Федерации меры воздействия к недобросовестному арендатору, включая обращение в суд.

10.4. Специалист по имущественным отношениям администрации муниципального образования «Олонки» ведет реестр договоров аренды, реестр договоров безвозмездного пользования и иных договоров в котором отражается:

- порядковый номер договора;

- наименование и почтовый адрес переданного объекта недвижимости;

- площадь объекта недвижимости (или иные характеристики движимого имущества);

- индивидуальные признаки Арендатора (наименование, местонахождение, данные о государственной регистрации - для юридического лица, фамилия, имя, отчество, данные о государственной регистрации и адрес места жительства - для физического лица, индивидуального предпринимателя);

- срок договора;

- данные о государственной регистрации для долгосрочных договоров аренды;

- сумма годовой арендной платы;

- сведения об имеющейся задолженности;

- сведения о наличии договоров субаренды;

- иные сведения, необходимые для объективного контроля за соблюдением условий договора и порядка использования муниципального имущества.

Реестры договоров аренды и реестр договоров безвозмездного пользования имуществом, а также иных форм договоров предусмотренных действующих законодательством Российской Федерации, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества ведутся отдельно.