

Приложение
к решению Совета депутатов
городского округа Химки
Московской области
от «__» _____ 2017 г. № __

**ПОЛОЖЕНИЕ
ОБ АРЕНДЕ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ХИМКИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение определяет условия передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Химки Московской области (далее - муниципальная собственность), и порядок определения арендной платы.

1.2. Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом городского округа Химки Московской области, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Химки Московской области, утвержденным решением Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 08.07.2015 № 05/13.

1.3. Особенности предоставления в аренду определенных видов муниципальной собственности могут быть установлены в соответствии с муниципальными нормативными правовыми актами.

1.4. Действие Положения 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.

2. АРЕНДОДАТЕЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

2.1. Арендодателями муниципальной собственности являются:

2.1.1. Отраслевой орган Администрации городского округа Химки Московской области в сфере управления и распоряжения от имени муниципального образования городской округ Химки Московской области (городской округ Химки) муниципальной собственностью (далее – отраслевой орган) в отношении муниципальной собственности, составляющей муниципальную казну или находящейся на балансе отраслевого органа.

2.1.2. Муниципальные учреждения городского округа Химки (автономные, бюджетные и казенные учреждения) в отношении муниципальной собственности, закрепленной за ними на праве оперативного управления.

2.1.3. Муниципальные унитарные предприятия городского округа Химки (далее - унитарные предприятия) в отношении муниципальной собственности, закрепленной за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

2.2. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, передача муниципальной собственности в аренду унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями городского округа Химки осуществляется с предварительного согласия отраслевого органа, полученного в порядке, установленном Администрацией городского округа Химки.

3. ПЕРЕДАЧА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В АРЕНДУ

3.1. Передача муниципальной собственности в аренду осуществляется по результатам торгов, за исключением случаев, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3.2. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципальной собственности осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

3.3. Организаторами конкурсов или аукционов являются арендодатели муниципальной собственности, указанные в пункте 2.1. настоящего Положения. Функции по организации и проведению конкурсов или аукционов может осуществлять уполномоченный орган либо юридическое лицо, привлеченное на основе договора.

3.4. Порядок передачи муниципальной собственности в аренду без проведения торгов устанавливается Администрацией городского округа.

3.5. Передача муниципальной собственности в аренду без проведения торгов осуществляется при представлении арендатором арендодателю документов, подтверждающих право арендатора на предоставление ему муниципальной

собственности в аренду без проведения торгов в установленном порядке.

3.6. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципальной собственности размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также может быть опубликовано в любых средствах массовой информации и размещено в любых электронных средствах массовой информации.

3.7. Решение о передаче в аренду муниципальной собственности на срок более 10 лет принимается на основании соответствующего правового акта Администрации городского округа Химки.

4. ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОМ СОСТОЯНИИ

4.1. Объектами муниципальной собственности, находящимися в неудовлетворительном состоянии, признаются объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности городского округа Химки, техническое состояние которых на основании заключения о техническом состоянии, подготовленного специализированной организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации, оценивается как ограничено работоспособное и (или) недопустимое, и включенные в Перечень объектов муниципальной собственности, находящихся в неудовлетворительном состоянии, утверждаемый Администрацией городского округа Химки (далее - Перечень).

4.2. Для целей пункта 4.1. настоящего Положения применяются следующие понятия:

– специализированная организация - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющие в соответствии с законодательством Российской Федерации право оценивать техническое состояние строительных конструкций, зданий и сооружений;

– ограничено работоспособное состояние - категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации;

– недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования

(необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

4.3. Включение объектов муниципальной собственности, находящихся в неудовлетворительном состоянии, в Перечень осуществляется в порядке, установленном Администрацией городского округа Химки.

4.4. Передача в аренду объектов муниципальной собственности, находящихся в неудовлетворительном состоянии, осуществляется по результатам торгов на основании договоров аренды, заключаемых на срок не менее 10 лет.

В договоре аренды объекта муниципальной собственности, находящегося в неудовлетворительном состоянии, должны быть предусмотрены порядок и срок проведения работ по капитальному ремонту такого объекта. Срок проведения работ по капитальному ремонту не может превышать трех лет.

4.5. В отношении объектов муниципальной собственности, находящихся в неудовлетворительном состоянии, после проведения капитальных ремонтных работ устанавливается льготная арендная плата.

5. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

5.1. Договором аренды муниципальной собственности 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 государственного кадастра объектов недвижимости;

3) срок договора аренды;

4) размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;

5) порядок и условия пересмотра арендной платы, в том числе переоценки стоимости арендной платы за муниципальную собственность, производимой не чаще одного раза в год, но не реже одного раза в пять лет;

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, в том числе условия и порядок уплаты арендатором неустойки и/или штрафа;

10) условия и порядок расторжения договора аренды.

5.2. Типовые формы договоров аренды муниципальной собственности устанавливаются Администрацией городского округа Химки.

5.3. Срок договора аренды не может превышать 25 лет.

5.4. Ответственность за правильным исчислением арендной платы возлагается на арендатора.

5.5. Если при определении размера арендной платы используется понижающий коэффициент или договор аренды заключен без проведения торгов, договор аренды должен предусматривать запрет на сдачу арендованного имущества в субаренду, перенаем, предоставление в безвозмездное пользование, на передачу арендных прав в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, или паевого взноса в кооператив.

6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

6.1. Размер арендной платы, предоставленной в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов) определяется в размере предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

6.2. Начальный размер арендной платы за пользование муниципальной собственностью, необходимый для проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется по результатам оценки рыночной величины арендной платы, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

6.3. Рыночная величина арендной платы определяется на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком.

6.4. Размер арендной платы за пользование муниципальной собственностью, предоставленной в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется по результатам оценки рыночной величины арендной платы, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

6.5. При определении арендной платы за муниципальную собственность по вновь заключаемым и действующим договорам организациям, указанным в пункте 4 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», применяется понижающий коэффициент (Кп) в размере 0,3

на основании решения Совета депутатов городского округа Химки.

6.6. При определении арендной платы за муниципальную собственность, включенную в Перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе

субъектам малого и среднего предпринимательства, по вновь заключаемым и действующим договорам в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», применяется понижающий коэффициент (Кп)

в размере 0,5, если арендуемую муниципальную собственность предполагается использовать в целях (видах деятельности), указанных в муниципальных нормативных правовых актах.

6.7. Порядок применения понижающих коэффициентов (Кп), указанных в пунктах 6.5. и 6.6. настоящего Положения, устанавливается Администрацией городского округа Химки.

6.8. Порядок определения льготной арендной платы и ее размера в отношении объектов муниципальной собственности, находящихся в неудовлетворительном состоянии, устанавливается Администрацией городского округа Химки.

7. ФИНАНСИРОВАНИЕ РАСХОДОВ, СВЯЗАННЫХ С АРЕНДОЙ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

7.1. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду муниципальной собственности отраслевым органом, а также казенными учреждениями осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования городской округ Химки.

7.2. Унитарные предприятия, бюджетные и автономные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с передачей ими в аренду муниципальной собственности.

8. УЧЕТ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, КОНТРОЛЬ ЗА ИХ СОБЛЮДЕНИЕМ

8.1. Учет соответствующих договоров аренды муниципальной собственности и дополнительных соглашений к ним осуществляют арендодатели, указанные в пункте 2.1. настоящего Положения.

8.2. Контроль за соблюдением арендаторами условий договоров аренды муниципальной собственности, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели муниципальной собственности.

8.3. Контроль за поступлением в бюджет муниципального образования городской округ Химки доходов от сдачи в аренду муниципальной собственности, составляющей муниципальную казну или находящейся на балансе отраслевого органа, осуществляет отраслевой орган.

9. СДАЧА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В СУБАРЕНДУ

9.1. Передача муниципальной собственности лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании муниципального контракта или на основании пункта 1 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», может осуществляться без проведения торгов с согласия арендодателя, указанного в подпунктах 2.1.2. или 2.1.3. пункта 2.1. настоящего Положения, и отраслевого органа.

9.2. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

9.3. Площадь муниципальной собственности, передаваемой при соблюдении условий пункта 16 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», может быть ограничена арендодателем, указанным в подпунктах 2.1.2 или 2.1.3 пункта 2.1. настоящего Положения, по согласованию с отраслевым органом.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во взаимоотношениях сторон, не урегулированных настоящим Положением, стороны договора аренды руководствуются нормами законодательства Российской Федерации.