



Киселевский городской  
Совет народных депутатов

РЕШЕНИЕ

№\_46\_ - н  
«\_28\_»\_июня\_2012 г.

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Киселевского городского округа, Киселевский городской Совет народных депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности» согласно приложению к настоящему решению.
2. Администрации Киселевского городского округа опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации.
3. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования в средствах массовой информации.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя комитета Киселевского городского Совета народных депутатов по торговле и приватизации Губайдулину О.А.

Глава города Киселевска

С.С.Лаврентьев

Положение  
«О порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 и действующими нормативными правовыми актами, регулирующими порядок управления и распоряжения объектами (имуществом) муниципальной собственности Киселевского городского округа.

1.2. Настоящее Положение определяет единый порядок предоставления в аренду и правила учета сданного в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Киселевского городского округа, обязательные для исполнения органами администрации Киселевского городского округа, балансодержателями и арендаторами.

1.3. В соответствии с настоящим Положением в аренду могут быть предоставлены имущественные комплексы муниципальных предприятий, а также муниципальное недвижимое и движимое имущество (здания, сооружения, нежилые помещения, оборудование, транспортные средства и другое имущество), в том числе закрепленное за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления или переданное муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения.

Отношения по аренде жилых помещений, земельных участков и природных ресурсов, финансовой аренде (лизингу) настоящим Положением не регулируются.

1.4. Полномочия организатора проведения торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества в соответствии с Положением «О комитете по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа», утвержденного решением Киселевского городского Совета народных депутатов от 27.01.2011 №7-н, возложены на комитет по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа (далее – Комитет).

Полномочия арендодателя при передаче в аренду объектов, указанных в п.1.3 настоящего Положения, от имени Киселевского городского округа осуществляет Комитет.

1.5. Участником торгов может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора аренды.

1.6. Арендаторами муниципального имущества выступают любые юридические лица независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, признанные победителями проведенных торгов, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

1.7. Договор аренды муниципального имущества заключается на условиях, указанных в поданной участником торгов, с которым заключается договор, заявке на участие в торгах и в документации. При заключении договора цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении торгов.

В договоре аренды муниципального имущества устанавливаются срок аренды, условия использования, содержания и обеспечения сохранности имущества, иные условия в соответствии с законодательством.

Арендатор не вправе передавать свои права на аренду муниципального имущества другим лицам или иным образом распорядиться ими, в том числе передать в залог или использовать их в качестве средств взаиморасчетов. Данная норма в обязательном порядке отражается в договоре аренды муниципального имущества.

1.8. Договор аренды муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

1.9. Оформление договора аренды муниципального имущества, а также Заключение на новый срок (продлонгация) договоров аренды муниципального имущества осуществляются Комитетом по результатам проведенных торгов.

1.10. Передача муниципального имущества Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами.

При прекращении договора аренды муниципального имущества арендованное имущество должно быть возвращено Арендатором Арендодателю в аналогичном порядке.

1.11. Арендная плата вносится ежемесячно не позднее 20 числа текущего месяца, путем перечисления денежных средств на реквизиты указанные в договоре аренды муниципального имущества

## 2. Способы предоставления в аренду муниципального имущества

2.1. Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется следующими способами:

2.1.1 посредством проведения торгов (аукциона или конкурса);

2.1.2 без проведения процедуры торгов в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2.2. Торги на право заключения договоров в отношении видов имущества, по которым заключение договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, могут по решению организатора торгов проводиться также и в форме аукциона.

2.4. У Арендаторов, заключивших Договор аренды муниципального имущества в соответствии с настоящим Положением, независимо от способа приобретения ими права на аренду, права на последующий выкуп арендованного имущества не возникает, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством.

2.5. Торги (аукционы, конкурсы) на право заключения договора аренды муниципального имущества проводятся с учетом антимонопольных требований к торгам, установленных ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2.6. Торги (аукционы, конкурсы) на право заключения договора аренды муниципального имущества проводятся Комитетом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Начальная (минимальная) цены договора аренды муниципального имущества, устанавливается Комитетом самостоятельно с учетом норм действующего законодательства Российской Федерации.

Величина задатка за участие в торгах устанавливается Комитетом с учетом конъюнктуры рынка и индивидуальных особенностей предоставляемого в аренду объекта, но не менее 20 % от начальной цены договора.

2.7. Условия конкурса, а также критерии выявления победителя некоммерческого конкурса устанавливаются Комитета в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 №67, для каждого конкретного случая.

2.8. Торги на право заключения договора аренды муниципального имущества по предоставлению в аренду муниципального имущества проводятся Единой комиссией в соответствии с утвержденным составом Единой комиссии, а также Положением о деятельности Единой комиссии по проведению конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, утвержденная Комитетом в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 №67.

## 3. Предоставление в аренду имущественных комплексов предприятий

3.1. В соответствии с настоящим Положением в аренду могут быть предоставлены имущественные комплексы предприятий, являющиеся муниципальной собственностью Киселевского городского округа, в виде зданий, сооружений, оборудования и других, входящих в состав предприятий основных и оборотных средств (далее – имущественные комплексы).

3.2. Предоставление в аренду имущественных комплексов, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется всеми способами, предусмотренными п. 2.1 настоящего Положения, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.3. Документом, удостоверяющим право на аренду имущественных комплексов, является Договор аренды имущественного комплекса предприятия, в соответствии с которым Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование здания, сооружения, оборудование и другие, входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых Договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права Арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию, и передать права владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и другими природными ресурсами, в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами.

3.4. Договор аренды имущественного комплекса предприятия заключается в письменной форме путем составления документа, подписанного сторонами.

Передача имущественного комплекса Арендатору осуществляется по передаточному акту.

Подготовка имущественного комплекса к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью Арендодателя. Данная работа осуществляется за счет Арендатора.

3.5. Договор аренды имущественного комплекса предприятия должен включать в себя следующие существенные условия:

3.5.1 характеристику сданного в аренду имущественного комплекса (месторасположение, функциональное назначение и др.) и полный перечень входящего в его состав имущества;

3.5.2 срок действия Договора;

3.5.3 размер и порядок внесения арендной платы;

3.5.4 обязательства Арендодателя по своевременной передаче Арендатору арендованного имущества;

3.5.5 обязательства Арендатора по использованию арендованного имущества строго в соответствии с функциональным назначением; своевременному внесению арендной платы; страхованию арендованного имущества; надлежащему содержанию арендованного имущества; обеспечению противопожарной безопасности, соблюдение правил эксплуатации электроустановок и электрооборудования, оплате эксплуатационных расходов, обеспечению доступа представителей Арендодателя, обслуживающих организаций и контролирующих органов;

3.5.6 ответственность сторон за ненадлежащее выполнение договорных обязательств;

3.5.7 условия и порядок досрочного расторжения Договора.

3.6. Договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3.7. При прекращении Договора аренды имущественного комплекса предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен Арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных действующим гражданским законодательством РФ. Подготовка предприятия к передаче Арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является в этом случае обязанностью Арендатора и осуществляется за его счет.

3.8. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по Договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу.

3.9. Арендатор обязан в течение всего срока действия Договора аренды предприятия поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт.

На Арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

В случае сдачи в аренду имущественного комплекса занятого в сфере коммунального хозяйства на Арендатора возлагаются расходы по страхованию гражданской ответственности за причинение вреда третьим лицам в результате аварии на арендуемом объекте.

3.10. Арендатор вправе с согласия Арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость.

3.11. Арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных с разрешения Арендодателя на такие улучшения.

Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возместить Арендатору стоимость таких улучшений, если докажет, что издержки Арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

3.12. Передача Арендатором арендованного имущественного комплекса в полном составе в субаренду не допускается.

3.13. Размер платы за аренду муниципального имущества определяется по результатам проведенных торгов, а в случае заключения договора аренда в соответствии с п. 2.1 настоящего Положения размер платы за аренду муниципального имущества устанавливается Комитетом самостоятельно с учетом норм действующего законодательства Российской Федерации.

3.14. Размер арендной платы заключенного договора аренды муниципального имущества может быть увеличена Арендодателем до размера рыночной стоимости аренды имущества, произведенной независимым оценщиком, в бесспорном одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Новая величина арендной платы устанавливается по истечению 10 рабочих дней с момента направления Арендодателем заказным письмом уведомления о внесении соответствующих изменений в договор.

#### 4. Предоставление в аренду недвижимого имущества

4.1. В соответствии с настоящим Положением в аренду могут быть предоставлены объекты недвижимости, являющиеся муниципальной собственностью Киселевского городского округа, в виде нежилых, отдельно стоящих зданий, строений и сооружений, встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных нежилых помещений (далее - недвижимое имущество), независимо от их ведомственной принадлежности (баланса), в том числе:

- вновь построенные объекты после ввода их в эксплуатацию;
- объекты, введенные в эксплуатацию после капитального ремонта;
- объекты, высвобождаемые Арендаторами в связи с окончанием срока Договора (в указанном случае Арендатор имеет право на возобновление Договора аренды на общих основаниях);
- объекты, высвобождаемые Арендаторами в связи с досрочным расторжением Договора аренды в порядке, предусмотренном действующим законодательством, данным Положением и Договором аренды;
- объекты, приобретенные или полученные безвозмездно в муниципальную собственность от других собственников;
- объекты, переведенные из жилого фонда в нежилой;
- объекты, поставленные на учет как бесхозные;
- объекты, поступившие в муниципальную собственность по иным основаниям.

4.2. В аренду не могут быть предоставлены находящиеся в муниципальной собственности объекты недвижимости, находящиеся на капитальном ремонте и не завершенные строительством объекты.

4.3. Предоставление в аренду находящегося в муниципальной собственности недвижимого имущества осуществляется всеми способами, предусмотренными п. 2.1 настоящего Положения.

4.5. Документом, удостоверяющим право на аренду недвижимого имущества, является Договор аренды нежилого помещения, который должен включать в себя следующие существенные условия:

4.5.1 характеристику сданного в аренду объекта недвижимости (месторасположение, общая площадь, функциональное назначение);

4.5.2 срок действия Договора;

4.5.3 размер и порядок внесения арендной платы;

4.5.4 обязательства Арендодателя по своевременной передаче Арендатору арендованного имущества;

4.5.5 обязательства Арендатора по использованию арендованного имущества строго в соответствии с функциональным назначением, своевременному внесению арендной платы, надлежащему содержанию арендованного имущества, обеспечению противопожарной безопасности, обеспечению противопожарной безопасности, соблюдение правил эксплуатации электроустановок и электрооборудования, оплате эксплуатационных расходов, обеспечению доступа в помещения представителей Арендодателя, обслуживающих организаций и контролирующих органов;

4.5.6 ответственность сторон за ненадлежащее выполнение договорных обязательств;

4.5.7 условия и порядок досрочного расторжения Договора.

Договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.6. Размер платы за аренду муниципального имущества определяется по результатам проведенных торгов, а в случае заключения договора аренда в соответствии с п. 2.1 настоящего Положения размер платы за аренду муниципального имущества устанавливается Комитетом самостоятельно с учетом норм действующего законодательства Российской Федерации.

4.7. Размер арендной платы заключенного договора аренды муниципального имущества может быть увеличена Арендодателем до размера рыночной стоимости аренды имущества, произведенной независимым оценщиком, в бесспорном одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Новая величина арендной платы устанавливается по истечению 10 рабочих дней с момента направления Арендодателем заказным письмом уведомления о внесении соответствующих изменений в договор.

4.8. Сдача Арендатором временно не используемой части недвижимого имущества в субаренду допускается только по согласованию с Арендодателем. В этом случае Арендатор не освобождается от арендной платы за сдаваемую в субаренду площадь. Оплата за субаренду распределяется Арендатором в следующем порядке:

- 50% - остается в распоряжении Арендатора;

- 50% - перечисляется в городской бюджет на расчетный счет, указанный Арендодателем, в течение пяти дней с момента получения субарендной платы Арендатором.

## 5. Предоставление в аренду отдельных видов движимого имущества

5.1. В соответствии с настоящим Положением в аренду может быть предоставлено движимое имущество, являющееся муниципальной собственностью Киселевского городского округа, в виде оборудования, инвентаря, транспортных средств, оргтехники, механизмов и пр. (далее - движимое имущество), независимо от их ведомственной принадлежности (баланса).

5.2. Предоставление в аренду находящегося в муниципальной собственности движимого имущества осуществляется всеми способами, предусмотренными пунктом 2.1 настоящего Положения, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

5.3. Документом, удостоверяющим право на аренду движимого имущества, является Договор аренды движимого имущества, который должен включать в себя следующие существенные условия:

5.3.1 наименование, номера агрегатов, государственный номер, год выпуска, техническую характеристику и другие параметры, идентифицирующие сданное в аренду движимое имущество;

5.3.2 срок действия Договора;

5.3.3 размер и порядок внесения арендной платы;

5.3.4 обязательства Арендодателя по своевременной передаче Арендатору арендованного имущества;

5.3.5 обязательства Арендатора:

- по своевременному внесению арендной платы;

- по надлежащему содержанию арендованного имущества;

- по истечении срока действия Договора аренды либо при досрочном его расторжении вернуть Арендодателю арендованное имущество в надлежащем состоянии с учетом нормального износа, а в случае повреждения имущества оплатить расходы по его восстановлению;

- нести риск случайной гибели или случайного повреждения полученного в аренду имущества;

- нести все расходы по содержанию арендованного имущества, в том числе расходы по текущему и капитальному ремонту;

5.3.6 ответственность сторон за ненадлежащее выполнение договорных обязательств;

5.3.7 условия и порядок досрочного расторжения Договора.

5.5. Передача Арендатором арендованного движимого имущества в субаренду не допускается.

5.6. Размер платы за аренду муниципального имущества определяется по результатам проведенных торгов, а в случае заключения договора аренда в соответствии с п. 2.1 настоящего Положения размер платы за аренду муниципального имущества устанавливается Комитетом самостоятельно с учетом норм действующего законодательства Российской Федерации.

5.7. Размер арендной платы заключенного договора аренды муниципального имущества может быть увеличена Арендодателем до размера рыночной стоимости аренды имущества, произведенной независимым оценщиком, в бесспорном одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Новая величина арендной платы устанавливается по истечению 10 рабочих дней с момента направления Арендодателем заказным письмом уведомления о внесении соответствующих изменений в договор.

## 6. Порядок учета муниципального имущества

6.1. Учет имущества, предоставленного в аренду, осуществляет Комитет в составе реестра объектов муниципальной собственности Киселевского городского округа.

Имущество, предоставленное в аренду, учитывается в соответствующем разделе Реестра наряду с иными объектами муниципальной собственности с пометкой «Аренда».

6.2. Бухгалтерский учет имущества, предоставленного в аренду, ведет Комитет.

6.3. В случае аренды движимого имущества либо имущественных комплексов предприятий Арендатор ведет учет арендованных объектов на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства». Основанием служат Договор аренды, акт приема-передачи и копия инвентарной карточки Арендодателя.

6.4. Расходы по капитальному ремонту берет на себя Арендатор или Арендодатель в зависимости от условий Договора.

6.5. Арендатор предоставляет Арендодателю сведения о состоянии и использовании арендованного имущества в сроки, установленные Договором.

6.6. Амортизационные начисления производит балансодержатель сданного в аренду имущества, формирование фонда амортизационных отчислений производится за счет арендной платы. В случае использования средств фонда амортизационных отчислений на капитальный ремонт и полное восстановление сданного в аренду муниципального имущества его стоимость в учетных документах подлежит увеличению на сумму вложенных средств.

6.7. Функциональное назначение нежилых помещений в Киселевского городском округе определяется с момента оформления акта целевого отвода земельного участка под его использование в соответствии с генеральным планом развития города.

Сведения о функциональном назначении нежилого помещения заносят в карточку учета (паспорт) на помещение. Форма карточки учета (паспорта) нежилых помещений утверждается Комитетом.

6.8. Изменение функционального назначения муниципальных нежилых помещений может производиться по предложению структурных подразделений администрации Киселевского городского округа.

Изменение функционального назначения муниципальных нежилых помещений утверждается в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Карточка учета (паспорта) нежилого помещения заполняется Арендодателем, Арендатором либо балансодержателем и хранится у балансодержателя.

Достоверность данных, внесенных в карточку учета, заверяется подписями должностных лиц и печатью.