РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ НЯЗЕПЕТРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 13 февраля 2025 года. № 156

г. Нязепетровск

Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования - Нязепетровский муниципальный округ

Руководствуясь [Гражданским кодексом](http://internet.garant.ru/document?id=10064072&sub=10000) Российской Федерации, [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document?id=86367&sub=51) от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document?id=12054854&sub=11) от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом Нязепетровского муниципального округа, в соответствии с «Положением о владении, пользовании и распоряжении муниципальным имуществом Нязепетровского муниципального округа Челябинской области», утвержденным Решением Собрания депутатов Нязепетровского муниципального округа Челябинской области от 27.01.2025 г. № 139, Собрание депутатов Нязепетровского муниципального округа

РЕШАЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования - Нязепетровский муниципальный округ.

2. Признать утратившим силу решение Собрания депутатов Нязепетровского муниципального района от 10.09.2019 г. № 539 «Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Нязепетровский муниципальный район» Челябинской области».

3. Контроль исполнения настоящего решения возложить на постоянную комиссию по экономике, бюджету, финансам, вопросам налогообложения, жилищно-коммунального, транспортного, торгового и бытового обслуживания населения (Телятников Б.М.).

4. Настоящее решение вступает в силу со дня подписания и подлежит официальному опубликованию на Сайте Нязепетровского муниципального района Челябинской области (www.nzpr.ru, регистрация в качестве сетевого издания: Эл № ФС77-81111 от 17 мая 2021 г.).

Председатель Собрания депутатов

Нязепетровского муниципального округа А. Г. Бунаков

Глава Нязепетровского

муниципального округа С.А. Кравцов

 УТВЕРЖДЕНО

решением Собрания депутатов

Нязепетровского муниципального округа

от 13 февраля 2025 года № 156

Положение

о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования - Нязепетровский муниципальный округ

I. Общие положения

1. Настоящее Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования - Нязепетровский муниципальный округ (далее - Положение) разработано на основании [Гражданского кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690), [Федеральных законов](http://docs.cntd.ru/document/901820936) [от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,](http://docs.cntd.ru/document/901876063) [от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,](http://docs.cntd.ru/document/901989534) [Приказа Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 № 147/23 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса»,](http://docs.cntd.ru/document/902198925) (далее - [Приказ Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 № 147/23)](http://docs.cntd.ru/document/902198925) и определяет порядок и единые правила передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования - Нязепетровский муниципальный округ.

Настоящее Положение не регулирует отношения по передаче в аренду имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения, муниципальными учреждениями, наделенными правами юридического лица, на праве оперативного управления, а также по предоставлению в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования - Нязепетровский муниципальный округ.

2. Объектом договора аренды может быть следующее объекты муниципального имущества, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования - Нязепетровский муниципальный округ (далее – муниципальное имущество):

1) нежилые отдельно стоящие здания, строения, сооружения и нежилые помещения в них, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения в многоквартирных домах;

2) объекты уличного (наружного) освещения, линейно-кабельные сооружения, объекты электросетевого хозяйства, сети инженерно-технического обеспечения электроснабжения, сети инженерно-технического обеспечения газоснабжения, в том числе являющиеся едиными недвижимыми комплексами в соответствии со [статьей 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690);

3) движимое имущество;

4) имущественные комплексы.

3.Арендодателем от имени муниципального образования - Нязепетровский муниципальный округ выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Нязепетровского муниципального округа (далее – КУМИ администрации).

4. Арендаторами муниципального имущества могут выступать юридические лица, индивидуальные предприниматели, объединения и организации с участием российских и иностранных юридических лиц, а также иностранные юридические лица и граждане, зарегистрированные в установленном порядке на территории Российской Федерации.

5. Заключение договоров аренды муниципального имущества (далее – Договор) осуществляется только по результатам проведения торгов (конкурсов или аукционов) в электронной форме на право заключения таких договоров, за исключением случаев, предусмотренных [Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»](http://docs.cntd.ru/document/901989534).

II. Порядок передачи в аренду муниципального имущества

6. Порядок передачи в аренду муниципального имущества осуществляется:

1) по результатам торгов (конкурса или аукциона) проведения которых установлено Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 № 147/23;

2) без проведения торгов, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

7. Инициировать процедуру предоставления муниципального имущества в аренду вправе любые заинтересованные юридические лица независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальные предприниматели.

III. Предоставление в аренду муниципального имущества на торгах

8. Проведение конкурсов или аукционов в электронной форме на заключение Договора осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Организатором торгов от имени муниципального образования - Нязепетровский муниципальный округ выступает муниципальное образование - Нязепетровский муниципальный округ в лице КУМИ администрации.

10. Решение о проведении торгов и об определении формы торгов принимается и оформляется Решением КУМИ администрации, в соответствии с требованиями [Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»](http://docs.cntd.ru/document/901989534).

11. На основании пункта 5 статьи 17.1 [Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»](http://docs.cntd.ru/document/901989534) порядок проведения торгов (конкурсов и аукционов), предметом которых является заключение Договора, а также перечень видов имущества, в отношении которых заключение Договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, определены [Приказом Федеральной антимонопольной службы от](http://docs.cntd.ru/document/902198925) 21 марта 2023 № 147/23.

12. Информация о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт торгов) на сайте по адресу: <http://www.torgi.gov.ru>, затем автоматически поступает на сайт электронной площадки, и размещается на официальном сайте Нязепетровского муниципального района.

13. Начальная (минимальная) цена Договора определяется на основании отчета об оценке, в соответствии с Федеральным законом [от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,](http://docs.cntd.ru/document/901713615) при условии, что со дня составления отчета об оценке до дня размещения на официальном сайте в сети «Интернет» информационного сообщения о проведении конкурса (аукциона) прошло не более чем шесть месяцев.

14. Организатор конкурса или аукциона осуществляет функций по организации и проведению конкурсов или аукционов в электронной форме:

разработка конкурсной документации, аукционной документации;

опубликование и размещение извещения о проведении конкурса или аукциона;

создание комиссии по проведению конкурсов или аукционов;

определение начальной (минимальной) цены Договора;

определение предмета и существенных условий Договора;

подготовка проекта Договора,

определение условий конкурсов или аукционов и их изменение,

подписание Договора.

15. Результаты аукциона или конкурса на заключение договора аренды объекта оформляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции.

IV. Предоставление муниципального имущества

в аренду без проведения торгов

16. Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов осуществляется в соответствии со статьей 17.1 [Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»](http://docs.cntd.ru/document/901989534).

17. При передачи в аренду муниципального имущества без проведения торгов заявители, обладающие правом на заключение Договора муниципального имущества без проведения торгов (далее - заявители) направляют заявление на заключение Договора. Заявление направляетсяпо почте или подается при личном приеме КУМИ администрации или через Территориальный отдел ОГАУ «МФЦ Челябинской области» в Нязепетровском муниципальном округе (далее - многофункциональный центр).

18. Заявление должно содержать следующие сведения: полное наименование с указанием организационно-правовой формы, юридический адрес и фактическое местонахождение исполнительного органа заявителя (для юридических лиц); фамилию, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства (для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей или применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»); наименование муниципального имущества для предоставления в аренду, предполагаемое целевое использование муниципального имущества; для недвижимого муниципального имущества адрес местонахождения и площадь муниципального имущества; срок безвозмездного пользования муниципальным имуществом.

19. К заявлению прилагаются следующие документы:

Для юридических лиц и их уполномоченных представителей:

1) копии учредительных документов юридического лица (Устав (Положения) со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, документ об избрании (назначении) руководителя, справка о банковских реквизитах);

2) выписка из протокола об избрании или приказ о назначении на должность руководителя лица, действующего в силу закона, Устава (Положения) от имени юридического лица без доверенности;

3) доверенность, выданная юридическим лицом за подписью его руководителя и скрепленная печатью организации (в случае если заявление подается представителем);

4) копия документа, удостоверяющего личность лица, имеющего право действовать от имени заявителя без доверенности, либо его доверенного лица в случае, если интересы заявителя представляет доверенное лицо, и оригинал для сверки;

5) копии документов, подтверждающих право юридического лица на получение объектов в пользование без процедуры торгов (в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Для индивидуальных предпринимателей и их уполномоченных представителей и физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый [режим](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_431984/) «Налог на профессиональный доход»:

1) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, справка о банковских реквизитах;

2) копия документа, удостоверяющего личность заявителя, либо его доверенного лица в случае, если интересы заявителя представляет доверенное лицо, и оригинал для сверки;

3) копии документов, подтверждающих право индивидуального предпринимателя и физического лица, не являющегося индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый [режим](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_431984/) «Налог на профессиональный доход» на получение объектов в пользование без процедуры торгов, в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Документы, предоставляемые заявителями, должны быть подлинными, либо заверены в соответствии с действующим законодательством.

20. КУМИ администрации самостоятельно запрашивает выписку из единого государственного реестра юридических лиц, выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, в рамках межведомственного информационного взаимодействия.

21. КУМИ администрации со дня регистрации заявления проверяет заявление и прилагаемые к нему документы на предмет их соответствия требованиям, установленным Положением.

22. При положительном решении вопроса готовится Решение КУМИ администрации о передаче муниципального имущества в аренду.

23. КУМИ администрации в течение 30 (тридцати) календарных дней (без учета срока проведения оценки рыночной стоимости величины месячной арендной платы при сдаче в аренду муниципального имущества и подготовки отчета об оценке) со дня получения заявления заключает Договор либо принимает решение об отказе в заключении Договора;

24. Решение об отказе в заключении Договора принимается КУМИ администрации в случаях, если представленные документы не подтверждают право лица на заключение с ним Договора без проведения торгов.

V. Договор аренды муниципального имущества

25. Оформление Договора по итогам торгов (конкурса или аукциона) в электронной форме осуществляется в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации и информационным сообщением о торгах.

26. Заключение Договора по итогам торгов осуществляется в электронной форме на электронной площадке и по желанию арендатора в простой письменной форме в КУМИ администрации.

В соответствии с пунктом 7 [статьи 17](http://docs.cntd.ru/document/901989534).[1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»](http://docs.cntd.ru/document/901989534) не допускается заключение договора аренды ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона в электронной форме на официальном сайте торгов.

27. В случаях заключения Договора без проведения торгов КУМИ администрации оформляет Договор в течение 30 календарных дней (без учета срока проведения оценки рыночной стоимости величины месячной арендной платы при сдаче в аренду муниципального имущества и подготовки отчета об оценке) со дня со дня поступления заявления в КУМИ администрации.

28. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор оформляется в двух экземплярах, один из которых хранится в КУМИ администрации, один - у арендатора.

29. Договор, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации. КУМИ администрации производит государственную регистрацию Договора и всех изменений к нему.

30. В соответствии со [статьями 606](http://docs.cntd.ru/document/9027703), [614 Гражданского кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027703), по Договору муниципальное имущество передается арендатору во временное пользование или во временное владение и пользование, арендатор обязуется в установленном порядке своевременно и в полном объеме вносить арендную плату.

31. В соответствии с пунктом 9 [статьи 17](http://docs.cntd.ru/document/901989534).[1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»](http://docs.cntd.ru/document/901989534) по истечении срока Договора заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором, и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации при одновременном соблюдении следующих условий:

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

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

Заключение Договора на новый срок оформляется Решением КУМИ администрации.

32. КУМИ администрации имеет право отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в досудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения арендатором условий Договора, в соответствии с действующим законодательством.

VI. Порядок определения размера арендной платы

и расчетов по договору аренды объекта

33. Арендная плата определяется Договором без учета налога на добавленную стоимость и иных обязательных платежей. Налог на добавленную стоимость перечисляется арендатором самостоятельно согласно законодательству Российской Федерации.

34. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом определяется в следующем порядке:

1) при заключении Договора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) – на основании предложения победителя конкурса или аукциона в установленном порядке. Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) при заключении договора на торгах (конкурсе или аукционе) определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости величины арендной платы в месяц за объект, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи заявки на участие в аукционе только одним претендентом (далее - единственный претендент на участие в аукционе), либо признания участником аукциона только одного претендента (далее - единственный участник аукциона), с единственным претендентом на участие в аукционе, в случае, если его заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным информационным сообщением, либо с единственным участником аукциона Организатор аукциона обязан заключить Договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в аукционе и информационным сообщением, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора, указанной в информационном сообщении. При этом заключение Договора для единственного претендента на участие в аукционе, единственного участника аукциона, является обязательным.

2) при заключении Договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности по Договору, в соответствии с пунктом 9, 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» – по результатам оценки рыночной стоимости величины арендной платы в месяцза объект, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации;

3) при предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов по результатам оценки рыночной стоимости величины арендной платы в месяц за объект, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, или при заключении договора аренды на срок не более 30 календарных дней и отсутствия оценки по определению рыночной стоимости величины арендной платы, расчет арендной платы производить в соответствии с «Методикой расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом Нязепетровского муниципального округа Челябинской области, утвержденным Решением Собрания депутатов Нязепетровского муниципального округа от 27.01.2025 г. № 140 (далее – Методика).

В соответствии с Методикой, арендная плата рассчитывается КУМИ администрации исходя из фактического размера площади передаваемого объекта, на основании утвержденной на дату заключения Договора годовой базовой ставки арендной платы за один квадратный метр, площади объекта и корректировочных коэффициентов к ней. Расчет размера арендной платы за передаваемый объект производится путем умножения базовой ставки на площадь объекта и корректировочные коэффициенты к базовой ставке.

35. Вся сумма арендной платы, пеней за несвоевременное внесение арендной платы, штрафов за нарушение условий Договора и требований по использованию объекта перечисляется арендаторами в бюджет муниципального образования - Нязепетровского муниципального округа, в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации и условиями договора аренды объекта.

36. КУМИ администрации отслеживает поступление платежей и ведет претензионную, исковую работу по взысканию задолженности по арендной плате, штрафов и пени, внесению изменений в Договор, расторжению указанных Договоров.

37. В случае, если Договор заключается на срок более 1 (одного) года, Договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на размер повышающего коэффициента, советующего прогнозному индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год.

Повышающий коэффициент применяется для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключён Договор.

Повышающий коэффициент устанавливается ежегодно в одностороннем порядке на основании решения КУМИ администрации, в связи с происходящими инфляционными процессами и индексируется в соответствии с официальным ежемесячно публикуемым Росстатом индексом потребительских цен.

38. При изменении размера арендной платы КУМИ администрации направляет арендатору муниципального имущества дополнительное соглашение с приложение нового размера арендной платы. Увеличение арендной платы происходит для сторон без перезаключения Договора с подписанием дополнительного соглашения к нему. В случае несогласия арендатора с изменением арендной платы Договор расторгается в установленном порядке.

39. Стоимость коммунальных услуг, эксплуатационные расходы, расходы, связанные с обслуживанием и ремонтом общего имущества здания, строения, сооружения, в котором расположен объект, не включаются в состав арендной платы.

40. Контроль за соблюдений арендатором условий Договора, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляет КУМИ администрации.

VII. Заключительные положения

41. Учет и проверку исполнения условий Договора и дополнительных соглашений к Договору осуществляет КУМИ администрации.

42. В соответствии с условиями Договора КУМИ администрации вправе в течение действия Договора провести проверку наличия имущества, переданного в аренду, его состояния, а также соблюдения условий пользования данным имуществом, закрепленных в Договоре.

43. В случае несоблюдения арендатором условий Договора, требований настоящего Положения, гражданского законодательства Российской Федерации КУМИ администрации предпринимает установленные гражданским законодательством Российской Федерации и предусмотренные Договором меры воздействия на арендатора, исполняющего свои обязанности ненадлежащим образом.