проект

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества города Чебоксары

В соответствии со статьей 61 Устава муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики, принятого решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 30 ноября 2005 года № 40,

Чебоксарское городское Собрание депутатов

РЕШИЛО:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества города Чебоксары (прилагается).
2. Признать утратившим силу решения Чебоксарского городского Собрания депутатов от:

25 ноября 2010 года № 42 «О Положении о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары»;

1. мая 2011 года № 207 «О внесении изменений в Положение о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары, утверждённое решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 25 ноября 2010 года № 42»;

19 апреля 2012 года № 550 «О внесении изменений в Положение о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары, утверждённое решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 25 ноября 2010 года № 42»;

1. ноября 2012 года № 816 «О внесении изменений в Положение о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары, утверждённое решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 25 ноября 2 010 года № 42»;

25 декабря 2012 года № 851 «О внесении изменений в Положение о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары, утверждённое решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 25 ноября 2010 года № 42»;

24 сентября 2013 года № 1144 «О внесении изменений в Положение о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары, утверждённое решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 25 ноября 2010 года № 42»;

30 июня 2016 года № 348 «О внесении изменений в Положение о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары, утверждённое решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 25 ноября 2010 года № 42»;

1. сентября 2016 года № 450 «О внесении изменений в Положение о порядке аренды нежилых помещений муниципальной собственности города Чебоксары, утверждённое решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 25 ноября 2010 года № 42»;

11 июля 2006 года № 260 «О Положении о порядке организации и проведении торгов по продаже права аренды муниципального имущества города Чебоксары».

1. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Чебоксарского городского Собрания депутатов по бюджету (В.М. Кузин).

Глава города Чебоксары Е.Н. Кадышев

УтвержденО

Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_

**Положение**

**о порядке предоставления в аренду муниципального имущества**

**города Чебоксары**

1. **Общие положения**
   1. Положение о порядке аренды муниципального имущества города Чебоксары (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования города Чебоксары - столицы Чувашской Республики.

Положение разработано в целях совершенствования условий предоставления муниципального имущества в аренду, установления единого порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом города Чебоксары, повышения эффективности его использования, формирования источника доходной части городского бюджета и основывается на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости, прозрачности процедур предоставления муниципального имущества города Чебоксары в аренду.

1.2. Действие Положения распространяется на муниципальное недвижимое и движимое имущество, кроме земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Чебоксары и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

1.3. Действие Положения не распространяется на муниципальное имущество города Чебоксары, включенное в Перечень муниципального имущества города Чебоксары для предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 25.12.2008 № 321 (с изменениями и дополнениями).

1.4. Арендодателем муниципального имущества (далее - Арендодатель) выступает:

- в отношении муниципального имущества, составляющего муниципальную казну города Чебоксары, - Чебоксарский городской комитет по управлению имуществом администрации города Чебоксары (далее - Горкомимущество);

- в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием (далее - Предприятие), - Предприятие по согласованию с Горкомимуществом;

- в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным учреждением (далее - Учреждение), - Учреждение по согласованию с Горкомимуществом.

1.5. Арендаторами муниципального имущества города Чебоксары (далее - Арендатор) выступают юридические лица, а также физические лица, в том числе имеющие статус индивидуального предпринимателя.

1.6. Административные процедуры по предоставлению в аренду муниципального имущества устанавливаются Административным регламентом администрации города Чебоксары по предоставлению муниципальной услуги «Передача муниципального имущества в аренду», утвержденным постановлением администрации города Чебоксары от 23 сентября 2016 года № 2528.

1.7. Контроль за использованием Арендаторами предоставленного в аренду муниципального имущества осуществляется Арендодателями.

1.8. Предоставление в аренду муниципального имущества без проведения торгов и заключение договора аренды на новый срок, если такая возможность установлена законодательством Российской Федерации, а также уточнение характеристик переданного в аренду муниципального имущества, осуществляется постановлением администрации города Чебоксары.

1.9. Предоставление в аренду муниципального имущества посредством проведения торгов осуществляется на основании решения Арендодателя, принятого в установленном порядке.

1.10. Типовая форма договора аренды и договора субаренды муниципального имущества утверждается постановлением администрации города Чебоксары.

1.11. Страхование арендуемого муниципального имущества осуществляется Арендатором в порядке, установленном постановлением администрации города Чебоксары от 26 июля 1999 года № 98 «Об утверждении Положения о порядке страхования муниципального имущества города Чебоксары».

1.12. Денежные средства, получаемые от аренды муниципального имущества города Чебоксары, составляющего муниципальную казну города Чебоксары, а также имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных казенных учреждений, подлежат зачислению в бюджет города Чебоксары в полном объеме.

Денежные средства, получаемые от аренды муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении либо в оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий, а также в оперативном управлении муниципальных бюджетных и автономных учреждений - на расчетный (лицевой) счет предприятия (учреждения).

**2. Предоставление муниципального имущества в аренду**

2.1. Заключение договора аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам проведения торгов (конкурсов или аукционов) на право заключения таких договоров, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей, в порядке, установленном Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

2.2. Предоставление муниципального имущества города Чебоксары в аренду по результатам открытых торгов в форме конкурса и аукциона (далее - торги).

2.2.1. Порядок проведения торгов на право заключения договоров аренды установлен федеральным антимонопольным органом.

Организатором торгов выступает Арендодатель.

Арендодатель вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (специализированную организацию) для осуществления функций по организации и проведению торгов.

2.2.2. Процедура подачи заявок на участие в торгах, требования к прилагаемым к заявке документам, основания для отказа в допуске к участию в торгах определяются документацией об аукционе (конкурсной документацией).

2.2.3. Извещение о проведении конкурсов размещается не менее чем за тридцать календарных дней, а о проведении аукционов - не менее чем за двадцать календарных дней, до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru.

2.2.4. Арендодатель направляет победителю торгов (единственному участнику) не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах торгов на официальном сайте торгов проект договора аренды для подписания.

2.2.5. Победитель торгов (единственный участник) в срок, установленный документацией об аукционе (конкурсной документацией), обязан представить Арендодателю подписанный со своей стороны договор аренды.

В случае не подписания победителем торгов (единственным участником) договора аренды в срок, установленный документацией об аукционе (конкурсной документацией), победитель торгов (единственный участник) признается уклонившимся от заключения договора.

2.2.6. В случае если торги признаны не состоявшимися по причине подачи единственной заявки на участие в торгах либо признания участником торгов только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в торгах, в случае если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией о торгах, а также с лицом, признанным единственным участником торгов, Арендодатель заключает договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в торгах и документацией о торгах, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении торгов.

2.3. Предоставление муниципального имущества города Чебоксары в аренду без проведения торгов.

2.3.1. В случае если в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заявитель имеет право на заключение договора аренды без проведения торгов, заявитель представляет Арендодателю следующие документы:

- заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду с указанием сведений о заявителе (полное наименование, фактическое местонахождение, данные руководителя и номер телефона) и сведений об объекте (место расположения, площадь, этаж, цель и профиль его использования);

- копию паспорта гражданина - для физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя;

- копии учредительных документов (для юридических лиц);

- копию приказа или решение о назначении руководителя;

- копию лицензии в случае осуществления вида деятельности, подлежащего лицензированию.

Заявитель вправе представить следующие документы:

- копию свидетельства о государственной регистрации (для индивидуальных предпринимателей);

- копию свидетельства о постановке на налоговый учет в налоговом органе;

- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

В момент подачи заявления для сверки подлинности документов представляются оригиналы документов либо надлежащим образом заверенные копии.

2.3.2. Арендодатель рассматривает заявление в срок, не превышающий 20 рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении муниципального имущества в аренду и всех необходимых документов, указанных в пункте 2.3.1, в течение которого принимает решение о предоставлении заявителю в аренду муниципального имущества либо отказе в предоставлении в аренду муниципального имущества по основаниям, указанным в пункте 2.5 настоящего Положения, и уведомляет о принятом решении заявителя. Решение о предоставлении заявителю в аренду муниципального имущества оформляется постановлением администрации города Чебоксары.

2.3.3. Арендодатель направляет проект договора аренды муниципального имущества заявителю для подписания в течение 5 дней со дня принятия решения о предоставлении муниципального имущества в аренду.

В случае не подписания заявителем договора аренды муниципального имущества в течение семи дней после получения им проекта договора аренды Арендодатель вправе отменить принятое решение о предоставлении в аренду муниципального имущества.

2.4. В случае принятия Арендодателем решения об отказе в предоставлении в аренду муниципального имущества города Чебоксары отказ оформляется соответствующим уведомлением Арендодателя и в семидневный срок направляется в адрес заявителя с указанием причины отказа.

2.5. Основания для отказа в предоставлении в аренду муниципального имущества города Чебоксары без проведения торгов:

- документы представлены не в полном объеме либо наличие в представленных документах недостоверных сведений;

- представленные документы не подтверждают право заявителя на заключение договора аренды без проведения торгов;

- наличие действующего договора аренды на запрашиваемое муниципальное имущество города Чебоксары;

- отсутствие запрашиваемого объекта в реестре муниципальной собственности;

- невозможность использования муниципального имущества на условиях аренды по запрашиваемому профилю;

- муниципальное имущество подлежит отчуждению из муниципальной собственности;

- муниципальное имущество подлежит использованию для муниципальных и государственных нужд;

- проведение процедуры ликвидации заявителя - юридического лица (индивидуального предпринимателя), решение арбитражного суда о признании заявителя банкротом или об открытии конкурсного производства.

2.6. При предоставлении в аренду имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями и являющегося объектом социальной инфраструктуры для детей, заключению договора об аренде должна предшествовать экспертная оценка последствий принятия решения о реконструкции, модернизации, изменении назначения, ликвидации или сдаче в аренду объекта социальной инфраструктуры для детей.

Оценка последствий принятия решения о реконструкции, модернизации, об изменении назначения или о ликвидации объекта социальной инфраструктуры для детей, являющегося муниципальной собственностью города Чебоксары, заключении муниципальной организацией города Чебоксары, образующей социальную инфраструктуру для детей, договора аренды закрепленных за ней объектов собственности, осуществляется в порядке, установленном постановлением администрации города Чебоксары.

2.7. Предоставление в аренду муниципального имущества города Чебоксары, являющихся объектами культурного наследия (памятников истории и культуры), осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и при наличии согласования условий их использования и эксплуатации с органами охраны объектов культурного наследия и управлением культуры и развития туризма администрации города Чебоксары.

1. **Заключение договоров аренды муниципального имущества на новый срок**

3.1. По истечении срока договора аренды, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» без проведения торгов, 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) договор аренды муниципального имущества заключается на срок не менее чем на три года. На основании поданного до заключения такого договора заявления арендатора срок договора аренды уменьшается до указанного в заявлении срока.

3.2. Арендодатель вправе отказать Арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в пункте 3.1 настоящего Положения, в случае:

- принятия в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

- наличия у Арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

3.3. Для заключения договора аренды муниципального имущества на новый срок Арендатор направляет Арендодателю письменное заявление и перечень документов, установленный пунктом 2.3.1 настоящего Положения, за 30 календарных дней до истечения срока договора аренды.

**4. Предоставление муниципального имущества в субаренду**

4.1. Арендатор вправе сдавать арендованное недвижимое муниципальное имущество или его часть в субаренду только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

4.2. Субарендатор не вправе изменять целевое назначение недвижимого муниципального имущества, установленное договором аренды.

4.3. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды.

4.4. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

4.5. Арендатор несет ответственность за сохранность передаваемого в субаренду недвижимого муниципального имущества и своевременность внесения платежей за его использование на условиях субаренды.

4.6. Плата за использование недвижимого муниципального имущества на условиях субаренды определяется в соответствии с пунктом 5.1 настоящего Положения.

1. **Определение платы за пользование муниципальным имуществом**

5.1. Размер арендной платы, а в случае проведения торгов и начальный размер арендной платы, определяется в результате проведения оценки рыночной стоимости арендной платы в порядке, установленном законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

В случае, если торги не состоялись в связи с тем, что до окончания срока подачи заявки не подано ни одной заявки на участие в торгах, начальный размер арендной платы при проведении повторных торгов может быть снижен не более чем на 25 процентов.

При проведении торгов в третий раз, в случае, если проведенные торги не состоялись в связи с тем, что до окончания срока подачи заявки не подано ни одной заявки на участие в торгах, начальный размер арендной платы может быть снижен не более чем на 50 процентов.

5.2. Размер арендной платы может изменяться в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

5.3. Условия, сроки и счета перечисления арендной платы указываются в договоре.

5.4. Арендатор помимо арендной платы несет расходы по содержанию арендуемого недвижимого имущества, которые включают в себя расходы на коммунальные услуги, эксплуатационные расходы Балансодержателя (организаций, с которыми заключены договоры о передаче в управление муниципального нежилого фонда), в т.ч. расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле занимаемой площади.

5.5. Расходы, указанные в пункте 5.4 настоящего Положения, условия, сроки, счета их перечисления и порядок их изменения указываются в договоре аренды, а в случае заключения отдельных договоров с эксплуатирующими организациями, в таких договорах.

5.6. Для категорий арендаторов, указанных в таблице, при установлении арендной платы применяется корректирующий коэффициент к размеру арендной платы, определенному в соответствии с пунктом 5.1 Положения:

|  |  |
| --- | --- |
| Категории арендаторов | Корректирующий коэффициент |
| Органы государственной власти Чувашской Республики и государственные казенные учреждения Чувашской Республики | 0,2 |
| Государственные бюджетные учреждения Чувашской Республики | 0,4 |
| Частные образовательные организации, реализующие основную общеобразовательную программу дошкольного образования | 0,3 |
| Объекты водоснабжения и водоотведения | 0,01 |