Приложение

 к решению Совета депутатов

 городского поселения Воскресенск

Воскресенского муниципального района

 Московской области

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке предоставления в аренду и**

**безвозмездное пользование имущества,**

**находящегося в собственности городского поселения Воскресенск**

**Воскресенского муниципального района Московской области**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" и Уставом муниципального образования «Городское поселение Воскресенск» Воскресенского муниципального района Московской области.

1.2. Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду и безвозмездное пользование движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области (далее - муниципальное имущество), а также порядок расчета и внесения арендной платы, порядок финансирования расходов, связанных с передачей права пользования в отношении муниципального имущества.

1.3. Настоящее Положение регулирует отношения по передаче отдельных видов муниципального имущества с учетом особенностей, определенных законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении.

1.4. В настоящем Положении, в договорах аренды и безвозмездного пользования муниципальным имуществом, используются следующие термины:

Арендодатель - орган местного самоуправления или юридическое лицо, которому в соответствии с настоящим Положением предоставлено право заключения договоров аренды и предоставления арендаторам муниципального имущества в возмездное пользование.

Арендатор - юридическое или физическое лицо, осуществляющее возмездное использование муниципального имущества на основании договора аренды и исполняющее обязанности, предусмотренные действующим законодательством, договором аренды и настоящим Положением.

Ссудодатель - орган местного самоуправления или юридическое лицо, которому в соответствии с настоящим Положением предоставлено право заключения договоров безвозмездного пользования и предоставления ссудополучателю муниципального имущества в безвозмездное пользование.

Ссудополучатель - юридическое или физическое лицо, осуществляющее безвозмездное использование муниципальным имуществом на основании договора безвозмездного пользования и исполняющее обязанности, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Положением и договором безвозмездного пользования.

Балансодержатель - собственник или юридическое лицо, которое по договору с собственником содержит на балансе соответствующее имущество, а также ведет бухгалтерскую, статистическую и другую предусмотренную законодательством отчетность, осуществляет расчеты средств, необходимых для своевременного проведения капитального и текущего ремонтов и содержания, а также обеспечивает управление этим имуществом и несет ответственность за его эксплуатацию в соответствии с законом.

Договор аренды - гражданско-правовое соглашение об установлении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой муниципального имущества, заключенное между арендодателем и арендатором, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны сторонами в период его действия.

Договор безвозмездного пользования - гражданско-правовое соглашение об установлении гражданских прав и обязанностей, связанных с безвозмездным пользованием муниципальным имуществом, заключенное между ссудополучателем и ссудодателем, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны сторонами в период его действия.

Акт приема-передачи - документ, подтверждающий исполнение обязательства арендодателя (ссудодателя) по передаче муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) и предоставляющий арендатору (ссудополучателю) право пользования муниципальным имуществом, а также подтверждающий возврат арендодателю (ссудодателю) арендатором (ссудополучателем) арендуемого (используемого) имущества.

Арендная плата - денежные средства в валюте Российской Федерации (рублях), уплачиваемые в установленный срок арендодателю арендатором за использование муниципального имущества в течение всего срока действия договора аренды.

1.5. Предоставление в аренду или безвозмездное пользование муниципального имущества осуществляется:

- по результатам проведения торгов на право заключения договоров аренды или безвозмездного пользования;

- без проведения торгов при наличии оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1.6. В аренду или в безвозмездное пользование может быть предоставлено муниципальное имущество:

1.6.1. Составляющее муниципальную казну городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области (далее - муниципальная казна).

1.6.2. Закрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области.

 1.6.3. Закрепленное на праве оперативного управления за органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными, автономными и казенными учреждениями.

1.7. Арендодателями или ссудодателями муниципального имущества являются:

1.7.1. Орган местного самоуправления, осуществляющий функции по управлению имуществом муниципального образования, в лице администрации городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области (далее – Администрация), в отношении муниципального имущества, составляющего муниципальную казну или находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления.

1.7.2. Муниципальные унитарные предприятия городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области, в том числе казенные (далее - муниципальные унитарные предприятия), в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

1.7.3. Муниципальные автономные, бюджетные и казенные учреждения городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области (далее - муниципальные учреждения) в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

1.8. Арендаторами или ссудополучателями муниципального имущества могут быть любые юридические и физические лица, а также индивидуальные предприниматели в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.9. Предоставление муниципального имущества в аренду или безвозмездное пользование муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области осуществляется с согласия собственника муниципального имущества в лице Администрации.

1.10. Передача муниципального имущества в аренду муниципальными учреждениями допускается только для целей, не противоречащих уставной деятельности учреждений.

1.11. Объекты недвижимости, отнесенные к памятникам истории и культуры, предоставляются в аренду (безвозмездное пользование) в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации, с обязательным заключением охранно-арендного договора.

1.12. Виды муниципального имущества, сдача которого в аренду (безвозмездное пользование) не допускается, а также ограничения или запрещения выкупа такого имущества устанавливаются законодательством Российской Федерации.

2. Порядок предоставления муниципального имущества,

составляющего муниципальную казну или находящегося

в оперативном управлении органов местного самоуправления,

в аренду или безвозмездное пользование

2.1. Предоставление муниципального имущества, составляющего муниципальную казну или находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления, в аренду или безвозмездное пользование осуществляется по результатам торгов, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.2. Проведение конкурсов и аукционов по продаже права на заключение договоров аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества осуществляется арендодателем (ссудодателем) или специализированной организацией, привлеченной арендодателем на основе договора для осуществления этих функций, в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации и Правилами 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, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 (далее - Правила).

2.3. Инициировать процедуру предоставления муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) в соответствии с настоящим Положением вправе любые заинтересованные юридические и физические лица, а также индивидуальные предприниматели (далее - заинтересованное лицо).

При наличии муниципального имущества, не обремененного правами третьих лиц, Администрация вправе принять решение о проведении конкурса или аукциона по продаже права на заключение договора аренды (безвозмездного пользования) этого имущества или о предоставлении его в аренду (безвозмездное пользование) без проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

2.4. Заинтересованное лицо направляет по почте, в том числе и в электронном виде, либо передает лично в отдел по обращению граждан, организаций и работе с документами Администрации в письменном виде [заявление](#Par304) по образцу согласно приложению 1.

2.5. Для принятия решения о предоставлении заинтересованному лицу в аренду (безвозмездное пользование) муниципального имущества к заявлению должны быть приложены следующие документы:

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (его представителя), являющегося физическим лицом или индивидуальным предпринимателем;

2) нотариально заверенная копия доверенности, подтверждающей полномочия представителя физического лица либо индивидуального предпринимателя, если с заявлением обращается представитель заявителя;

3) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности);

4) нотариально заверенная копия учредительных документов (для юридических лиц);

5) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

6) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (в случае, если договор аренды заключается по результатам торгов);

7) предложение о цене договора аренды (в случае, если договор аренды заключается по результатам торгов);

8) предложения об условиях исполнения договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе (в случае, если договор аренды заключается по результатам конкурса);

9) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае, если в аукционной (конкурсной) документации содержится указание на требование о внесении задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка);

10) предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества. В случаях, предусмотренных документацией об аукционе, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации;

11) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона (конкурса) либо до даты подачи заявления, или нотариально заверенная копия такой выписки (для юридических лиц);

12) выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона (конкурса) либо до даты подачи заявления, или нотариально заверенная копия такой выписки (для индивидуальных предпринимателей).

Документы, указанные в [подпунктах 1](#Par85)-[5](#Par89) и [10](#Par94) настоящего пункта, предоставляются при подаче заявления о предоставлении в аренду (безвозмездное пользование) муниципального имущества без проведения торгов.

Документы, указанные в [подпунктах 1](#Par85)-[10](#Par94) настоящего пункта, предоставляются при подаче заявки об участии в аукционе или конкурсе на право заключения договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения.

Документы, указанные в [подпунктах 11](#Par95) и [12](#Par96) настоящего пункта, запрашивает арендодатель (ссудодатель), в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия, в государственных органах, участвующих в предоставлении муниципальной услуги, если эти документы не представлены заявителем по собственной инициативе.

2.6. Основаниями для отказа в предоставлении заинтересованному лицу (заявителю) муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) без проведения торгов являются:

1) непредставление заявителем документов, указанных в [подпунктах 1](#Par85)-[5 пункта 2.5](#Par89) настоящего Положения, и требований, предъявляемых к оформлению документов в соответствии с действующим законодательством;

2) отсутствие свободного муниципального имущества, отвечающего требованиям, изложенным в заявлении;

3) наличие вступившего в законную силу решения суда, ограничивающего оборот испрашиваемого муниципального имущества;

4) предоставление муниципального имущества заявителю противоречит действующему законодательству и нормативным правовым актам Российской Федерации;

5) предлагаемые заявителем условия аренды (пользования) имущества не соответствуют требованиям действующего законодательства;

6) наличие в представленных заявителем документах недостоверной, искаженной информации.

2.7. Заявитель не допускается конкурсной или аукционной комиссией к участию в конкурсе или аукционе при проведении торгов на право заключения договора аренды (безвозмездного пользования) в случаях:

1) непредставления документов, определенных [подпунктами 1](#Par85)-[10 пункта 2.5](#Par94) Положения, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

2) невнесения задатка, если требование о внесении задатка указано в извещении о проведении конкурса или аукциона;

3) несоответствия заявки на участие в конкурсе или аукционе требованиям конкурсной документации либо документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);

4) подачи заявки на участие в конкурсе или аукционе заявителем, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, либо не соответствующим требованиям действующего законодательства;

5) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличия решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

6) наличия решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.

2.8. Основанием для заключения договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества по результатам торгов является утвержденный протокол о результатах торгов.

**2.9. Примерная форма договоров аренды и безвозмездного пользования муниципального имущества утверждается распоряжением Администрации.**

2.10. Договоры аренды (безвозмездного пользования) и дополнительные соглашения к ним учитываются в делопроизводстве арендодателя (ссудодателя) и подлежат хранению в установленном порядке.

2.11. Передача муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) без проведения торгов осуществляется при представлении арендатором арендодателю (ссудополучателем ссудодателю) документов, подтверждающих право арендатора (ссудополучателя) на предоставление ему муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) без проведения торгов.

2.12. По истечении срока договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", 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 величины годовой ставки арендной платы, 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.

2.13. Арендодатель (ссудодатель) вправе отказать арендатору (ссудополучателю) в заключении (продлении) договора аренды (безвозмездного пользования) на новый срок без проведения торгов в следующих случаях:

1) непредставление заявителем документов, указанных в [подпунктах 1](#Par85)-[5 пункта 2.5](#Par89) настоящего Положения, и неисполнение требований, предъявляемых к оформлению документов в соответствии с действующим законодательством;

2) наличие 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) принятие собственником либо уполномоченным органом в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения этим имуществом;

4) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.14. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

3. Порядок предоставления в аренду (безвозмездное

пользование) муниципального имущества, закрепленного

за муниципальным унитарным предприятием

или муниципальным учреждением

3.1. Предоставление в аренду (безвозмездное пользование) муниципального недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием или муниципальным учреждением, осуществляется в установленном порядке путем проведения торгов по продаже права на заключение договора аренды (безвозмездного пользования) в соответствии с Правилами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 ст. 17.1, ст. 19 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

3.2. Для получения согласия на предоставление в аренду (безвозмездное пользование) муниципального недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием или муниципальным учреждением, предприятие (учреждение) представляет в Администрацию:

3.2.1. Заявление с указанием муниципального недвижимого имущества, предлагаемого к предоставлению в аренду (безвозмездное пользование), наименования арендатора (ссудополучателя) и его местонахождения, обоснования необходимости совершения сделки, срока и условий аренды.

3.2.2. Копии документов, указанных в [пункте 2.5](#Par84) настоящего Положения.

3.2.3. Информацию органов, осуществляющих государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, с приложением Технического плана, а также кадастрового паспорта объекта аренды (в случае заключения договора аренды на срок более одного года).

3.2.4. Отчет о рыночной стоимости права аренды муниципального имущества, предлагаемого к предоставлению в аренду.

3.2.5. Копию свидетельства о государственной регистрации права хозяйственного ведения либо права оперативного управления на объект недвижимого имущества (в случае заключения договора аренды (безвозмездного пользования) на срок более одного года).

3.2.6. Документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды (безвозмездного пользования) без проведения торгов в случае, если предоставление имущества в аренду (безвозмездное пользование) в соответствии с законодательством Российской Федерации предполагается без проведения торгов (по усмотрению заявителя).

3.3. Администрация после получения заявления с приложением необходимых документов в течение 10 рабочих дней рассматривает представленные документы и принимает решение в виде распоряжения о согласовании предоставления в аренду (безвозмездное пользование) муниципального недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием (муниципальным учреждением), или об отказе в согласовании, которое в виде уведомления направляется в адрес заявителя по почте либо в электронном виде.

3.4. Администрация принимает решение об отказе муниципальному унитарному предприятию (муниципальному учреждению) в заключении договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении соответственно, в следующих случаях:

1) неисполнение требований [пункта 3.2](#Par136) настоящего Положения и не предоставление полного пакета документов;

2) нарушение муниципальным унитарным предприятием (муниципальным учреждением) требований законодательства Российской Федерации и настоящего Положения, регламентирующих процедуру передачи в аренду (безвозмездное пользование) муниципального имущества;

3) несоответствие условий предоставленного проекта договора аренды (безвозмездного пользования) примерной форме договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества и требованиям законодательства Российской Федерации;

4) неэффективное использование муниципальным унитарным предприятием (муниципальным учреждением) муниципального имущества, закрепленного в его хозяйственном ведении или оперативном управлении, в том числе недобросовестное исполнение функций арендодателя (ссудодателя) по заключенным им ранее и действующим договорам аренды (безвозмездного пользования) муниципального недвижимого имущества;

5) невозможность осуществления своей уставной деятельности в результате передачи муниципального недвижимого имущества в аренду (безвозмездное пользование);

6) необходимость использования муниципального недвижимого имущества для муниципальных нужд.

3.5. В случае получения согласия Администрации в виде распоряжения муниципальное унитарное предприятие (муниципальное учреждение) в соответствии с Правилами проводит торги и по его результатам заключает договор аренды (безвозмездного пользования) муниципального недвижимого имущества в установленном порядке либо оформляет договор без торгов в случае, если предоставление этого имущества в аренду (безвозмездное пользование) в соответствии с действующим законодательством предполагается без проведения торгов.

После подписания сторонами договора аренды (безвозмездного пользования) и его государственной регистрации (в случае необходимости) один его экземпляр направляется арендодателем (ссудодателем) в адрес Администрации для осуществления учета и контроля за использованием муниципального имущества в течение 5 рабочих дней. Дополнительное соглашение к договору аренды (безвозмездного пользования) должно быть согласовано с Администрацией в таком же порядке и после подписания направлено в ее адрес.

4. Основные требования, предъявляемые к договору аренды

(безвозмездного пользования) муниципального имущества

4.1. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором (ссудодателя с ссудополучателем), является договор аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества, подписанный обеими сторонами.

4.2. Договором аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества предусматриваются следующие условия:

1) наименование арендодателя и арендатора (ссудодателя и ссудополучателя), их почтовые, банковские и иные реквизиты;

2) данные об объекте аренды (безвозмездного пользования), позволяющие его идентифицировать:

- адрес (местонахождение) объекта;

- вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение, автотранспорт и т.п.), являющегося объектом аренды;

- характеристики объекта аренды (безвозмездного пользования) в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости (при аренде или безвозмездном пользовании недвижимым имуществом);

3) срок договора аренды (безвозмездного пользования);

4) размер арендной платы, порядок ее определения и внесения (в случае сдачи имущества в аренду);

5) порядок и условия пересмотра арендной платы (в случае сдачи имущества в аренду);

6) порядок передачи объекта аренды (пользования) арендатору (ссудополучателю) и порядок его возврата;

7) условия использования имущества, переданного в аренду (безвозмездное пользование);

8) права и обязанности сторон;

9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды (безвозмездного пользования);

10) условия и порядок расторжения договора аренды (безвозмездного пользования);

11) иные условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида.

4.3. Срок действия договора аренды (безвозмездного пользования) определяется организатором торгов (конкурса, аукциона) самостоятельно, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор на определенных условиях предусмотрена законом.

4.4. Договор аренды (безвозмездного пользования), заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Не прошедшие регистрацию договоры аренды (безвозмездного пользования) считаются незаключенными. Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией сделки, производится арендатором.

4.5. Кроме того арендатор (ссудополучатель) муниципального имущества оплачивает коммунальные услуги, а также эксплуатационные расходы, связанные с содержанием имущества, по отдельным договорам в соответствии с установленными нормами на основании действующих цен и тарифов, которые он самостоятельно заключает с соответствующими организациями - поставщиками этих услуг.

4.6. В соответствии с требованиями Закона Московской области от 29.11.2005 N 249/2005-ОЗ "Об обеспечении чистоты и порядка на территории Московской области" арендатором оплачиваются расходы по содержанию мест общего пользования, фасадов и кровли здания пропорционально арендуемым площадям в здании по отдельным договорам с поставщиками соответствующих услуг; содержится (в надлежащем санитарном порядке) территория, прилегающая к зданию (помещению); принимаются меры к своевременной очистке кровли здания от снега, наледи, обледенения.

4.7. Ответственность за правильным исчислением арендной платы по договору возлагается на арендатора.

4.8. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором неустойки в следующих случаях:

за нарушение срока внесения арендной платы - в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки;

за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора - в размере 5 процентов от суммы арендной платы за месяц.

5. Порядок определения размера арендной платы

за муниципальное имущество

5.1. Размер арендной платы за муниципальное имущество, предоставленное в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании расчетной величины согласно п.5.3.

5.2. Размер арендной платы за пользование муниципальной собственностью, предоставленной в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании данных отчета рыночной величины ставки арендной платы за единицу времени (день, месяц, год, подготовленного независимым оценщиком.

5.3. Расчетная величина арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями и нежилыми помещениями определяется по формуле:

**Ап = Бап x Киз x Км x Кт x Ктб x Кр x Кд x S,**

где:

**Бап** - ***базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв. м муниципального нежилого помещения, здания (в рублях).***

Базовая ставка арендной платы за один квадратный метр недвижимого муниципального имущества устанавливается решением Совета депутатов городского поселения Воскресенск Воскресенского района при утверждении бюджета городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области на соответствующий финансовый год;

**Киз** ***- коэффициент износа помещения (здания)*** = (100% - % износа) / 100.

В случае если Киз меньше 0,5, то он применяется равным 0,5;

**Км** - ***коэффициент качества материала стен здания, строения, нежилого помещения***:

- кирпич - 1,2;

- железобетон - 1,1;

- смешанное, дерево и прочее - 1,0;

**Кт** - ***коэффициент типа здания (помещения):***

- отдельно стоящее здание – 1,1;

- надземноая встроено-пристроенная часть – 1,0;

- чердак, цокольная часть – 0,9;

- полуподвал с отдельным входом – 0,8;

-подвал с отдельным входом – 0,7;

- подвальное - 0,5.

- прочие - 1,0.

**К тб** – ***коэффициент степени технического благоустройства***:

- водопровод, канализация, отопление, горячая вода – 1,1;

- водопровод, канализация, отопление – 1;

- водопровод , канализация – 0,9;

- отопление- 0,9;

- отсутствие средств технического благоустройства – 0,5.

**Кр** - ***коэффициент, учитывающий территориальное расположение арендуемого здания (помещения):***

- центральная часть города Воскресенск -1,4;

- Новлянский квартал – 1,3;

- другие части города – 1,2;

- иные населенные пункты в черте городского поселения Воскресенск – 1,0.

**Кд** - ***коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора:***

- банковская, аудиторская, риэлторская, биржевая, посредническая деятельность, частные нотариальные услуги, юридические консультации, адвокатские и иные правовые услуги, частная охрана, игорный бизнес, размещение офисов, рекламная деятельность - 2,5;

- рестораны, бары, кафе, гостиницы, мотели, кемпинги, ломбарды - 2,0;

- розничная и оптовая торговля, склады, бани-сауны, автосервисы, экскурсионные и туристические услуги - 1,5;

- терминалы по растаможиванию грузов - 1,3;

- производство, проектирование, транспорт, ремонт аудио-, видеотехники, телестудии, услуги электросвязи, издательства, страховая деятельность, торговля товарами детского ассортимента, услуги медицины, служба быта и прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень, - 1,0;

- специализированные магазины по реализации книготорговой продукции, организации, оказывающие услуги по ремонту и эксплуатации государственного и муниципального жилого фонда, учредителями которых являются либо Российская Федерация, либо субъект Российской Федерации, либо муниципальное образование Московской области, организация школьного и дошкольного питания, столовые, муниципальные унитарные предприятия, государственные унитарные предприятия, спецмагазины по продаже детского питания - 0,5;

- организации и предприниматели, организующие досуг детей и подростков, общественные организации, государственные и негосударственные образовательные учреждения, спортивные организации (спортивно-оздоровительные секции), за исключением организаций, оказывающих коммерческие услуги, оказание услуг, связанных с проведением спортивных мероприятий, производство товаров и оказание услуг для инвалидов - 0,2;

- правоохранительные органы, суд, прокуратура, ФСБ, МЧС, налоговые органы, таможенная служба, пожарная охрана, военный комиссариат, госнаркоконтроль России, экспертные учреждения органов юстиции и здравоохранения, организации почтовой связи; организации инвалидов; учреждения (кроме автономных); детские и подростковые клубы (объединения), организующие досуг детей и не ведущие предпринимательской деятельности, а также предприятия, осуществляющие капитальный ремонт арендуемых зданий, являющихся памятниками истории и культуры (на период проведения этих работ в соответствии с утвержденным проектом, но не более 24 месяцев), - 0,05;

**S** - ***арендуемая площадь (кв. м) помещения (здания).***

5.4. В случаях когда применение формулы для определения расчетной величины арендной платы невозможно по причине отсутствия требуемых характеристик имущества, размер арендной платы определяется только на основании рыночной величины ставки арендной платы.

5.5. В случае заключения договора аренды по результатам торгов со сроком его действия более одного года, предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы за счет изменения базовой ставки годовой арендной платы, устанавливаемой решением Совета депутатов городского поселения Воскресенск на очередной финансовый год.

5.6. В случае заключения договора аренды без проведения торгов со сроком его действия более одного года, предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозному индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год (далее - коэффициент-дефлятор).

Коэффициент-дефлятор применяется для расчета размера арендной платы начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

Коэффициент-дефлятор устанавливается ежегодно Правительством Московской области на основании прогноза показателей инфляции и системы цен, разработанных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития.

5.7. Размер базовой ставки арендной платы, применяемый для расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, а также величина применяемых для расчета коэффициентов пересматриваются не чаще одного раза в год в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Предоставление муниципальной преференции

6.1. Предоставление муниципальной преференции отдельным хозяйствующим субъектам при передаче в аренду муниципального имущества и (или) предоставлении имущественных льгот осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и принятым в соответствии с ним решением Совета депутатов городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области.

7. Предоставление муниципального имущества в субаренду

7.1. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду на условиях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

Ответственность перед арендодателем за сохранность и надлежащее использование муниципального имущества, сдаваемого в субаренду, несет арендатор.

7.2. В случае принятия арендодателем положительного решения о согласовании сдачи муниципального имущества в субаренду с арендатором оформляется дополнительное соглашение к действующему договору аренды о порядке и условиях сдачи объекта (его части) в субаренду (далее - дополнительное соглашение).

При расчете арендной платы за площадь, сдаваемую арендатором в субаренду, применяется коэффициент Ксуб = 1,5.

7.3. Договор субаренды нежилого помещения (его части) заключается между арендатором и субарендатором. Ответственность по заключению договора субаренды нежилого помещения возлагается на арендатора. После заключения договора субаренды арендатор один экземпляр этого договора в месячный срок направляет арендодателю.

7.4. При нарушении арендатором правил о порядке сдачи муниципального имущества в субаренду договор аренды подлежит досрочному расторжению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.5. Срок субаренды муниципального имущества не должен превышать срок аренды, установленный в договоре аренды.

7.6. Если договор аренды по основаниям, предусмотренным законодательством, является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды.

8. Порядок уплаты арендной платы по договорам аренды

муниципального имущества. Финансирование расходов,

связанных с арендой муниципального имущества

8.1. Арендная плата за муниципальное имущество, находящееся в составе муниципальной казны, а также средства, поступившие от продажи права на заключение договора аренды, суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципального имущества, подлежат зачислению в бюджет городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области в полном объеме.

8.2. Арендные платежи за муниципальное имущество, находящееся в оперативном управлении муниципальных автономных и бюджетных учреждений, поступают в полном объеме на счет этих учреждений и используются ими для осуществления своей уставной деятельности.

8.3. Получателями арендной платы по договорам аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями, являются эти предприятия.

8.4. Платежи за текущий месяц по договорам аренды муниципального имущества должны быть полностью внесены арендатором не позднее 25 числа текущего месяца на соответствующий счет арендодателя.

8.5. Налог на добавленную стоимость перечисляется в установленном законом порядке арендатором самостоятельно в бюджет и не включается в сумму арендной платы.

8.6. Финансирование расходов, связанных со сдачей в аренду муниципального имущества Администрацией, а также казенными муниципальными учреждениями, осуществляется за счет средств бюджета городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области.

8.7. Муниципальные унитарные предприятия, муниципальные бюджетные и автономные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с арендой закрепленного за ними имущества.

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

8.9. Контроль за поступлением в бюджет городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области доходов от сдачи в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну или находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления и казенных муниципальных учреждений, осуществляет Администрация.

9. Организация и условия проведения капитального ремонта

арендуемого муниципального недвижимого имущества

9.1. Капитальный ремонт переданного в аренду муниципального недвижимого имущества: нежилых помещений, зданий, сооружений и иных объектов (далее по тексту - арендованное помещение), производится его балансодержателем в установленном порядке за счет собственных средств, если иное не предусмотрено законом или договором аренды либо дополнительным соглашением к нему.

Арендатор вправе за свой счет производить капитальный ремонт арендованного помещения, если это оговорено в договоре аренды.

При проведении капитального ремонта в целом здания либо мест общего пользования здания, в котором расположено арендуемое помещение, арендатор этого помещения принимает долевое участие в финансировании ремонта пропорционально арендуемой площади, если это оговорено в договоре аренды.

9.2. По характеру организации капитальный ремонт разделяется на плановый (комплексный и выборочный) и неплановый (аварийный).

При комплексном капитальном ремонте производится восстановление всех изношенных конструктивных элементов здания (сооружения), сетей, систем, устройств и инженерного оборудования.

При выборочном капитальном ремонте проводится смена или ремонт отдельных конструктивных элементов, частей здания, отдельных участков систем, сетей, коммуникаций и устройств инженерного оборудования, вышедшего из строя.

Неплановый (аварийный) ремонт выполняется для ликвидации последствий пожаров, внезапных аварий, повреждений конструкций и элементов здания, оборудования, сетей и коммуникаций, вызванных стихийными бедствиями, экстремальными условиями и ситуациями.

Периодичность комплексного капитального ремонта устанавливается 30 лет для всех типов зданий, минимальные сроки между выборочными капитальными ремонтами - 5 лет.

9.3. Капитальный ремонт арендованного помещения должен производиться арендатором по согласованию с арендодателем в срок, установленный договором аренды или дополнительным соглашением к нему, и не должен превышать одного года.

Арендатору, осуществляющему капитальный ремонт арендованного помещения, на срок проведения ремонта, но не более одного года устанавливается понижающий коэффициент в размере 0,5 к ставке арендной платы по договору.

9.4. Решение о необходимости проведения капитального ремонта каждого конкретного арендованного помещения принимает Администрация.

9.5. В случае если работы по проведению капитального ремонта арендуемого помещения были возложены на арендатора и им выполнены, то он вправе потребовать возмещения ему стоимости капитального ремонта или уменьшения арендной платы на сумму документально подтвержденных расходов, понесенных им в связи с ремонтом.

9.6. Возмещение стоимости капитального ремонта или уменьшение арендной платы на сумму расходов, понесенных арендатором в связи с проведением капитального ремонта арендованного помещения, осуществляется на основании распоряжения Администрации при наличии утвержденного арендодателем акта приемки выполненных работ.

До принятия указанного распоряжения арендатор уплачивает арендную плату в полном размере в соответствии с договором аренды.

9.7. Стоимость работ по капитальному ремонту арендованного помещения, произведенных арендатором без согласия арендодателя, а также с нарушением порядка, установленного законодательством Российской Федерации и настоящим Положением, возмещению не подлежит.

10. Зачет затрат на улучшение объектов

инженерной инфраструктуры в счет арендной платы

10.1. Капитальный ремонт, модернизация и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры проводятся арендатором в установленном порядке по согласованию с Администрацией.

10.2. Перечень работ по проведению ремонта, модернизации и реконструкции объектов инженерной инфраструктуры и порядок возмещения данных затрат определяются Администрацией.

10.3. Стоимость улучшений объектов инженерной инфраструктуры (капитального ремонта, модернизации и реконструкции) засчитывается арендатору в счет арендных платежей в случае, когда проведение данных работ в счет арендной платы предусмотрено договором аренды.

10.4. Стоимость работ по капитальному ремонту, модернизации и реконструкции объектов инженерной инфраструктуры, произведенных арендатором без согласия Арендатора, возмещению не подлежит.

 Приложение 1

 к Положению о порядке

 предоставления в аренду

имущества, находящегося в собственности

 городского поселения Воскресенск

 Воскресенского муниципального района

 Московской области

 Главе городского поселения Воскресенск

 Воскресенского муниципального района

 Московской области

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.)

ЗАЯВЛЕНИЕ

(образец)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование и местонахождение юр. лица, ФИО физ. лица,

его паспортные данные и адрес регистрации)

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный (лицевой) счет N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Реквизиты банка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Кор/счет N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Прошу заключить с нашей организацией (со мной) договор аренды

муниципального имущества (нежилого помещения, здания, сооружения и др.)

примерной площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет

 (указать цифрой и прописью)

для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указать вид деятельности и/или цель использования имущества)

месторасположение (адрес) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Приложение документов, необходимых для предоставления в аренду

муниципального имущества (см. [пункт 2.5](#Par84) либо [3.2](#Par136) Положения):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Заявитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (ФИО заявителя) (контактный телефон)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.

 (дата подачи заявления)

Документы в полном объеме приняты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (подпись и ФИО отв. исполнителя)

"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.

(дата принятия заявления с комплектом документов)