

**Р Е Ш Е Н И Е**

**СОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**«КАЛАРСКИЙ РАЙОН»**

***от 29 марта 2019 года № 243***

**с. Чара**

**Об утверждении порядка передачи в аренду, безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального района «Каларский район»**

В соответствии с [Гражданским кодексом Российской Ф](http://docs.cntd.ru/document/9027690)едерации, [Федеральными законами от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях"](http://docs.cntd.ru/document/9015223), [от 06 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), [от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/902053196), [от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](http://docs.cntd.ru/document/420287404), руководствуясь статьей 24 Устава муниципального района «Каларский район» Совет муниципального района «Каларский район» **Р Е Ш И Л:**

**1.** Утвердить прилагаемый порядок передачи в аренду, безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального района «Каларский район».

**2.** Настоящее решение вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования (обнародования) на официальном сайте муниципального района "Каларский район" калар.забайкальскийкрай.рф.

Глава муниципального района

«Каларский район» П.В. Романов

Утвержден:

решением Совета муниципального района

«Каларский район» от 29.03.2019 года № 243

**Порядок передачи в аренду, безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального района «Каларский район»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий порядок разработан в соответствии с [Гражданским кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690), [Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/901876063), [Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](http://docs.cntd.ru/document/420287404), [Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции"](http://docs.cntd.ru/document/901989534), [Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/902053196), [Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях"](http://docs.cntd.ru/document/9015223), [приказом ФАС России от 10 февраля 2010 года № 67 "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)(вместе с 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), Порядком управления и распоряжения имуществом муниципального района "Каларский район", утвержденным решением Совета муниципального района "Каларский район" от 24 апреля 2009 года № 75.

1.2. Порядок регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду, безвозмездное пользование движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального района «Каларский район».

1.3. В Порядке используются следующие основные понятия:

- Муниципальное имущество - объекты недвижимого имущества в виде зданий, помещений, строений, сооружений и иных объектов недвижимости, а также объекты движимого имущества, находящиеся в собственности муниципального района «Каларский район», за исключением объектов, распоряжение которыми осуществляется в соответствии с [Земельным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/744100004), [Водным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901982862), [Лесным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/902017047), законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, а также объектов культурного наследия.

- Арендодатель - лицо, уполномоченное собственником передавать имущество в аренду.

- Арендатор - лицо, которому предоставлено имущество за плату во временное владение и пользование или во временное владение.

- Ссудодатель - лицо, уполномоченное собственником передавать имущество в безвозмездное пользование.

- Ссудополучатель - лицо, которому предоставлено имущество в безвозмездное пользование.

- Уполномоченный орган - администрация муниципального района «Каларский район».

Термины, определения и сокращения, специально не определенные настоящим Порядком, соответствуют применяемым в законодательных и подзаконных актах стандартам, а также в обычаях делового оборота.

**2. Передача муниципального имущества в аренду**

2.1. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества муниципального района, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество:

1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных [статьей 31.1](consultantplus://offline/ref=B93B106968B512791E0297A1F16D327F6667C477422C5F89C37A7E237FD552521703D84B6E5E58387DD5523C01151D26327C3F800DD4y0X) Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

Если в период владения и пользования муниципальным имуществом, полученным без торгов некоммерческой организацией, не имеющей статуса хозяйствующего субъекта, данная организация начнет осуществлять деятельность, приносящую ей доход, то администрация муниципального района или администрация муниципального учреждения, передавшие указанное имущество, должны принять меры к прекращению использования этой организацией полученного муниципального имущества;

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

7) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=B93B106968B512791E0297A1F16D327F6667C67641295F89C37A7E237FD55252050380476F534D6C2F8F053102D1y4X) от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ "О теплоснабжении";

9) в порядке, установленном [главой 5](consultantplus://offline/ref=B93B106968B512791E0297A1F16D327F6666C17F4E2E5F89C37A7E237FD552521703D84B6D5B52642F9A536047480E24397C3D83124B7B71DDy4X) Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

10) лицу, с которым заключен муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=B93B106968B512791E0297A1F16D327F6666C17E462B5F89C37A7E237FD552521703D84B6D5B516A2F9A536047480E24397C3D83124B7B71DDy4X) от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого муниципального контракта, либо лицу, с которым муниципальным автономным учреждением заключен договор по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=B93B106968B512791E0297A1F16D327F6666C67D462B5F89C37A7E237FD55252050380476F534D6C2F8F053102D1y4X) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", если предоставление указанных прав было предусмотрено документацией о закупке для целей исполнения этого договора. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения муниципального контракта либо договора;

11) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

12) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. [Условия](consultantplus://offline/ref=B93B106968B512791E0297A1F16D327F6463C17C43215F89C37A7E237FD552521703D84B6D5B536D2D9A536047480E24397C3D83124B7B71DDy4X), при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

14) являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

15) лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

16) передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании муниципального контракта или на основании подпункта 1 пункт 2.1.

2.2. Заключение договора аренды 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 условий, указанных в ч. 9 ст. 17.1 [Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции"](http://docs.cntd.ru/document/901989534).

2.3. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

2.4. Организаторами конкурсов или аукционов являются арендодатели муниципального имущества.

2.5. Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов осуществляется при представлении арендатором арендодателю документов, подтверждающих право арендатора на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

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

2.7. Базовая ставка арендной платы, утверждаемая Советом муниципального района «Каларский район», различного рода предписания, уведомления, сообщения, предложения, касающиеся всех арендаторов муниципального недвижимого имущества, публикуются в официальном печатном издании и размещаются на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального района «Каларский район» в сети Интернет. Такие публикации считаются официальными.

2.8. Администрация муниципального района «Каларский район» утверждает перечни муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Эти перечни подлежат обязательному опубликованию в официальном печатном издании и на сайте муниципального района «Каларский район».

Для данного вида имущества срок, указываемый в конкурсной документации, на который заключается договор аренды, должен составлять не менее пяти лет.

**3. Порядок передачи в аренду муниципального имущества, составляющего казну муниципального района «Каларский район», а также находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления**

3.1. Муниципальное имущество, составляющее казну муниципального района «Каларский район», а также находящееся в оперативном управлении органов местного самоуправления, может передаваться в аренду на основании договора, заключаемого администрацией муниципального района с арендатором в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.2. Для передачи в аренду муниципального имущества, составляющего казну муниципального района «Каларский район», а также находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления, заявитель (юридическое, физическое лицо, индивидуальный предприниматель) направляет в администрацию муниципального района «Каларский район» заявление по установленной отделом имущественных и земельных отношений комитета экономики и инвестиционной политики форме.

3.3. Администрация муниципального района в течение тридцати рабочих дней со дня получения заявления о предоставлении имущества казны в аренду:

- принимает решение о подготовке проекта постановления администрации муниципального района «Каларский район» о проведении торгов.

- при наличии оснований для передачи имущества в аренду без проведения торгов, готовит проект договора аренды без проведения торгов.

3.4. Отдел имущественных и земельных отношений комитета экономики и инвестиционной политики готовит техническую документацию на объект аренды, определяет рыночную величину арендной платы.

3.5. Отдел имущественных и земельных отношений комитета экономики и инвестиционной политики организует работу по заключению договора аренды, в том числе по результатам проведения торгов.

Оказание услуги по передаче в аренду имущества без проведения торгов производится в порядке, утвержденном административным регламентом.

3.6. Решение об отказе в заключении договора аренды принимается в следующих случаях:

- неисполнение требований пункта 3.1 настоящего раздела;

- необходимость использования имущества, предполагаемого к передаче в аренду, для муниципальных нужд;

- принятие решения о приватизации или ином использовании имущества;

- наличие у предполагаемого арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества.

**4. Порядок передачи в аренду муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий**

4.1. Муниципальное имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий или учреждений, может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых муниципальными предприятиями или учреждениями с предварительного согласия администрации муниципального района «Каларский район» в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Законами Забайкальского края, настоящим Порядком.

4.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципальной собственности, закрепленной за муниципальным предприятием, муниципальное предприятие направляет в администрацию муниципального района «Каларский район» заявление, которое должно содержать:

- способ заключения договора аренды (в случае заключения договора аренды без проведения торгов указывается предполагаемый арендатор);

- местонахождение и параметры передаваемого в аренду имущества (в том числе площадь и расположение помещения в здании);

- цель передачи имущества в аренду;

- срок аренды;

- размер арендной платы (начальный размер арендной платы в случае, если заключение договора осуществляется путем проведения торгов);

- иные условия, включенные в документацию по торгам, касающиеся предмета аренды (в случае, если заключение договора аренды осуществляется по результатам проведения торгов).

4.3. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) проект договора аренды;

2) техническая документация на объект аренды (экспликация, поэтажный план);

3) справка о проценте износа объекта аренды по данным бухгалтерского учета и о сумме начисленной амортизации.

4.4. В случае передачи имущества в аренду без проведения торгов в соответствии со статьей 17.1. [Федерального закона от 26 июля 2006 года 135-ФЗ "О защите конкуренции"](http://docs.cntd.ru/document/901989534) дополнительно представляются документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды с предполагаемым арендатором без проведения торгов :

1) выписка из ЕГРЮЛ предполагаемого арендатора (для индивидуальных предпринимателей - выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (далее - ЕГРИП), выданная не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи заявления; для физических лиц - копия паспорта вместе с оригиналом, который подлежит возврату в день принятия заявления;

2) копия устава предполагаемого арендатора;  
3) документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор аренды со стороны предполагаемого арендатора;

4.5. Отдел имущественных и земельных отношений комитета экономики и инвестиционной политики в течение тридцати рабочих дней со дня получения документов, установленных в пункте 2 настоящего раздела, принимает решение о подготовке проекта распоряжения администрации муниципального района «Каларский район» о согласии или отказе на заключение договора аренды муниципального имущества, закрепленного за муниципальным предприятием, и извещает о принятом решении муниципальное предприятие.

4.6. Решение об отказе муниципальному предприятию в заключении договора аренды муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении соответственно, принимается в следующих случаях:

1) неисполнение муниципальным предприятием требований пункта 4.2 настоящего раздела;

2) нарушение муниципальным предприятием требований законодательства Российской Федерации, регламентирующего процедуру передачи в аренду муниципального имущества;

3) несоответствие условий проекта договора аренды примерной форме договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального района «Каларский район», закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, и требованиям законодательства Российской Федерации;

4) неэффективное использование муниципальным предприятием муниципального имущества, закрепленного в его хозяйственном ведении или оперативном управлении, в том числе недобросовестное исполнение муниципальным предприятием функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципального имущества;

5) необходимость использования муниципального имущества для муниципальных нужд;

6) лишение муниципального предприятия возможности осуществлять уставную деятельность в случае передачи имущества в аренду;

7) наличие у лица (юридического, физического лица, индивидуального предпринимателя), с которым планируется заключить договор аренды без проведения торгов, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества.

4.7. Решение о согласии на заключение договора аренды муниципального имущества должно содержать:

- указание способа заключения договора аренды;

- местонахождение и параметры передаваемого в аренду имущества (в том числе площадь и расположение помещения в здании);

- цель передачи имущества в аренду;

- срок, на который имущество передается в аренду;

- размер арендной платы (начальный размер арендной платы в случае, если заключение договора осуществляется путем проведения торгов).

**5. Порядок передачи в аренду муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных учреждений**

5.1. Муниципальное имущество, находящееся в оперативном управлении муниципальных учреждений, может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых муниципальными учреждениями.

При этом недвижимое имущество и особо ценное движимое имущество, закрепленное за муниципальным учреждением собственником или приобретенное этим учреждением за счет средств, выделенных собственником на приобретение такого имущества, может сдаваться в аренду только с согласия администрации муниципального района «Каларский район».

5.2. Муниципальное казенное учреждение муниципального района «Каларский район» не вправе распоряжаться закрепленным за ним муниципальным имуществом без согласия администрации муниципального района «Каларский район».

5.3. Договор аренды, договор безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных образовательных учреждений, заключается без проведения конкурсов или аукционов с:

1) медицинскими организациями для охраны здоровья обучающихся и работников организаций, осуществляющих образовательную деятельность;

2) организациями общественного питания для создания необходимых условий для организации питания обучающихся и работников организаций, осуществляющих образовательную деятельность;

3) физкультурно-спортивными организациями для создания условий для занятия обучающимися физической культурой и спортом.

5.4. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, муниципальное учреждение направляет в администрацию муниципального района заявление, которое должно содержать способ заключения договора аренды (в случае заключения договора аренды без проведения торгов указывается предполагаемый арендатор); местонахождение и параметры передаваемого в аренду имущества (в том числе площадь и расположение помещения в здании); цель передачи имущества в аренду; срок аренды; размер арендной платы (начальный размер арендной платы в случае, если заключение договора осуществляется путем проведения торгов), иные условия, включенные в документацию по торгам, касающиеся предмета аренды (в случае, если заключение договора аренды осуществляется по результатам проведения торгов).

5.5. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) муниципальное учреждение общего и дошкольного образования вместе с заявлением представляет также заключение отдела управления образованием администрации муниципального района, об оценке последствий заключения договора аренды для обеспечения образовательного процесса в учреждении.

2) проект договора аренды, прошитый, пронумерованный, сброшюрованный и заверенный подписью руководителя и печатью муниципального учреждения;

3) техническая документация на объект аренды (экспликация, поэтажный план);

4) справка о проценте износа объекта аренды по данным бухгалтерского учета о сумме начисленной амортизации;

5) выписка из ЕГРН на объект аренды в случае заключения договора аренды на срок не менее одного года.

5.6. В случае передачи имущества в аренду без проведения торгов в соответствии со статьей 17.1 [Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции"](http://docs.cntd.ru/document/901989534) дополнительно представляются документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды с предполагаемым арендатором без проведения торгов :

1) выписка из ЕГРЮЛ предполагаемого арендатора (для индивидуальных предпринимателей - выписка из ЕГРИП), выданная не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи заявления; для физических лиц - копия паспорта вместе с оригиналом, который подлежит возврату в день принятия заявления;

2) копия устава предполагаемого арендатора;

3) документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор аренды со стороны предполагаемого арендатора;

5.7. администрация муниципального района в течение тридцати рабочих дней со дня получения документов, установленных в пункте 5.4-5.6 настоящего раздела, принимает решение о согласии или отказе на заключение договора аренды муниципального имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, и извещает о принятом решении муниципальное учреждение.

5.8. администрация муниципального района издает распоряжение об отказе в заключении договора аренды муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении муниципального учреждения, в следующих случаях:

1) неисполнение муниципальным учреждением требований пункта 5.4-5.6. настоящего раздела;

2) несоответствие условий проекта договора аренды требованиям законодательства Российской Федерации;

3) недобросовестное исполнение муниципальным учреждением функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципального имущества;

4) необходимость использования муниципального имущества для муниципальных нужд;

5) лишение муниципального учреждения возможности осуществлять уставную деятельность в случае передачи имущества в аренду;

6) наличие у предполагаемого арендатора, с которым планируется заключить договор аренды без проведения торгов, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества.

5.9. Администрация муниципального района издает распоряжение о согласии на заключение договора аренды муниципального имущества, которое должно содержать:

- указание способа заключения договора аренды;

- местонахождение и параметры имущества, передаваемого в аренду (в том числе площадь и расположение помещения в здании);

- цель передачи имущества в аренду;

- срок, на который имущество передается в аренду;

- размер арендной платы (начальный размер арендной платы в случае, если заключение договора осуществляется путем проведения торгов);

- иные условия, включенные в конкурсную документацию, касающиеся предмета аренды, в случае, если заключение договора аренды осуществляется по результатам проведения торгов.

**6. Условия аренды муниципального имущества**

6.1. Договором аренды муниципального имущества должны быть определены следующие условия:

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

2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать (адрес, (местонахождение) объекта аренды, вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды, характеристики объекта аренды);

3) срок договора аренды;

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

5) порядок и условия пересмотра арендной платы;

6) порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;

7) условия использования арендуемого имущества;

8) права и обязанности сторон;

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

10) условия и порядок расторжения договора аренды;

11) целевое назначение передаваемого в аренду имущества; в случае передачи в аренду нежилого помещения - вид деятельности арендатора, осуществляемой в арендуемом помещении.

6.2. Договор аренды должен устанавливать право арендодателя отказаться от исполнения договора и расторгнуть его во внесудебном порядке при существенном нарушении договора арендатором.

6.3. Договор аренды должен устанавливать право арендатора осуществлять капитальный ремонт, вызванный неотложной необходимостью.

Порядок зачета в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта устанавливается решением Совета муниципального района «Каларский район».

При этом ремонт (улучшение или перепланировка) арендуемых помещений, проведенный арендатором за свой счет в целях осуществления своей уставной деятельности, не подлежит компенсации со стороны арендодателя.

6.4. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию договора аренды, заключенного на срок не менее года, и изменений к нему в регистрирующем органе.

6.5. В недельный срок со дня заключения договора аренды и его государственной регистрации арендодатели муниципального имущества направляют один экземпляр оригинала договора аренды и оригинал итогового протокола торгов (если заключение договора аренды осуществляется по результатам торгов) в администрацию муниципального района для осуществления учета договоров аренды муниципального имущества.

6.6. Арендатором оплачиваются коммунальные услуги, а также эксплуатационные расходы по содержанию имущества по отдельным договорам с соответствующими организациями.

6.7. Срок договора аренды не может превышать 5 лет.

6.8. Если договор аренды заключен без проведения торгов, он должен предусматривать запрет на сдачу арендованного имущества в субаренду, перенаем, предоставление в безвозмездное пользование, на передачу арендных прав в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества или паевого взноса в кооператив.

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

- за нарушение срока внесения арендной платы - в размере 0,05% за каждый день просрочки.

**7. Порядок определения размера арендной платы**

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

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

7.3. Годовая арендная плата за пользование муниципальным имуществом - за нежилые здания, строения и (или) нежилые помещения в них, находящиеся в собственности муниципального района «Каларский район», предоставленные в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется в соответствии с методикой, утвержденной Советом муниципального района «Каларский район».

7.4. Годовая арендная плата за пользование движимым имуществом, находящимся в собственности муниципального района, определяется по результатам оценки рыночной величины арендной платы, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

7.5. В случае сдачи в аренду имущества на условиях неполной рабочей недели (почасовая аренда имущества) арендная плата по договору определяется пропорционально времени пользования имуществом. Время полной рабочей недели принимается равным 40 часам.

Если нежилое здание (помещение) арендует несколько арендаторов, расчет арендной платы за места общего пользования производится пропорционально сдаваемой в аренду изолированной площади.

7.7. В случае если договор аренды заключается по итогам торгов на срок более одного года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя на максимальный размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (далее - размер уровня инфляции).

Коэффициент, учитывающий размер уровня инфляции, применяется для расчета размера арендной платы начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

7.8. Арендная плата корректируется в случае изменения базовой ставки арендной платы, коэффициентов, используемых при расчете, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством, но не чаще 1 раза в год.

7.9. При изменении размера арендной платы арендодатель направляет арендаторам имущества уведомление с приложением нового расчета арендной платы. В случае несогласия арендатора с изменением арендной платы договор аренды расторгается в установленном действующим законодательством порядке.

7.10. Предоставление льгот по арендной плате за имущество отдельным категориям арендаторов осуществляется в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством, а также на основании решений Совета муниципального района «Каларский район». Не допускается предоставление льгот по арендной плате в индивидуальном порядке в отношении отдельного договора аренды.

**8. Финансирование расходов, связанных с арендой муниципального имущества**

8.1. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду муниципального имущества уполномоченным органом, а также казенными учреждениями, осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования, в том числе по подготовке отчета о рыночной стоимости объекта аренды с рекомендуемым размером арендной платы за пользование объектом аренды (отчет должен содержать информацию о рыночной стоимости арендной платы с учетом и без учета НДС).

8.2. Муниципальные унитарные предприятия, бюджетные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с передачей ими в аренду муниципального имущества.

**9. Порядок передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование**

9.1. В безвозмездное пользование муниципальное имущество может передаваться:

- федеральным и региональным органам власти и управления;

- органам местного самоуправления;

- государственным и муниципальным учреждениям;

- некоммерческим организациям любых организационно-правовых форм;

- хозяйствующим субъектам, с которыми заключен муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенного на основании Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», если предоставление муниципального имущества на безвозмездной основе предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения указанного контракта.

9.2. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества муниципальных организаций, осуществляющих образовательную деятельность, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в случае заключения этих договоров с:

1) медицинскими организациями для охраны здоровья обучающихся и работников организаций, осуществляющих образовательную деятельность;

2) организациями общественного питания для создания необходимых условий для организации питания обучающихся и работников организаций, осуществляющих образовательную деятельность;

3) физкультурно-спортивными организациями для создания условий для занятия обучающимися в образовательной организации физической культурой и спортом.

9.3. Муниципальное имущество передается в безвозмездное пользование в порядке, предусмотренном для договоров аренды.

**10. Условия безвозмездного пользования муниципальным имуществом**

10.1. Основным документом, регулирующим отношения ссудодателя с ссудополучателем, является договор безвозмездного пользования (договор ссуды).

10.2. Договором безвозмездного пользования муниципальным имуществом должны быть определены следующие условия:

1) объект договора ссуды. В договоре указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче ссудополучателю. В отношении объекта недвижимости указывается его местонахождение;

2) порядок передачи имущества и порядок его возврата ссудополучателем;  
3) целевое назначение передаваемого имущества, в случае предоставления нежилого помещения - вид деятельности ссудополучателя в предоставленном помещении;

4) права третьих лиц на передаваемое имущество;

5) условия использования имущества, последствия нарушения этих условий;

6) условия возложения на ссудополучателя расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого имущества и его страхованием;

7) ответственность ссудополучателя за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору ссуды;

8) порядок контроля со стороны ссудодателя за соблюдением ссудополучателем условий договора ссуды.

9) Обязательное страхование недвижимого и движимого имущества от риска утраты (гибели), недостачи или повреждения в пользу Ссудодателя и гражданской ответственности при эксплуатации недвижимого и движимого муниципального имущества по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и ущерба имуществу третьих лиц;

10.3. Договор ссуды должен устанавливать право ссудодателя отказаться от исполнения договора и расторгнуть его во внесудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ссудополучателем условий договора в соответствии с действующим законодательством.

**11. Учет договоров аренды, безвозмездного пользования, контроль за соблюдением их условий**

11.1. Учет договоров аренды, безвозмездного пользования муниципальным имуществом и дополнительных соглашений к ним осуществляет отдел имущественных и земельных отношений комитета экономики администрации муниципального района.

11.2. Контроль за соблюдением арендаторами и ссудополучателями условий договоров аренды и безвозмездного пользования муниципальным имуществом, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели и ссудодатели муниципального имущества.

11.3. Контроль за поступлением в бюджет муниципального образования доходов от сдачи в аренду муниципального имущества, составляющего казну муниципального района или находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления и казенных учреждений, осуществляет комитет по финансам администрации муниципального района.

11.4. В случае нарушения муниципальным предприятием или муниципальным учреждением при сдаче муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование требований настоящего Порядка или законодательства Российской Федерации администрация муниципального района имеет право:

1) обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной;

2) инициировать привлечение руководителя организации к ответственности, предусмотренной заключенным с ним трудовым договором и законодательством Российской Федерации;

3) инициировать процедуру признания неиспользуемым, используемым не по назначению или излишним имущества, находящегося в хозяйственном ведении, оперативном управлении и сданного в аренду с нарушением установленных требований.

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