**Администрация городского поселения «Ключевское»**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**« 30» июня 2015г. № 54**

**Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду,**

**субаренду объектов недвижимости муниципальной собственности**

**городского поселения «Ключевское»**

Руководствуясь ст.ст. 606-625, ст.ст.650-655 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным Законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 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», ст.8 Устава городского поселения «Ключевское», администрация городского поселения «Ключевское» постановляет

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду, субаренду объектов недвижимости муниципальной собственности городского поселения «Ключевское» (прилагается).

 2. Настоящее решение вступает в силу после официального обнародования и размещения на официальном сайте администрации муниципального района «Могочинский район» в информационно- коммуникационной сети Интернет, размещенном по адресу: <http://могоча.забайкальский>край.рф/.

4. Контроль за данным постановлением оставляю за собой.

**И.О. Главы городского поселения «Ключевское» Л.И. Зырянова**

Приложение

 к постановлению И.О. главы городского поселения

«Ключевское» от 30.06.2015г. № 54

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке предоставления в аренду, субаренду объектов недвижимости муниципальной собственности городского поселения «Ключевское»**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

 1.1 Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 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 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», Уставом городского поселения «Ключевское» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Забайкальского края, городского поселения «Ключевское»

Настоящее Положение определяет порядок предоставления в аренду и субаренду объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности городского поселения «Ключевское».

1.2. К объектам муниципальной собственности муниципального района,

порядок предоставления, которых в аренду и субаренду регулируется настоящим Положением, относятся находящиеся в муниципальной собственности нежилые отдельно стоящие здания, строения, сооружения и помещения в них, а также встроенно-пристроенные помещения в жилых домах, подвалы.

1.3. Полномочия арендодателя при сдаче в аренду объектов муниципальной собственности городского поселения либо передачу прав арендодателя осуществляет Администрация городского поселения «Ключевское» (далее – Администрация городского поселения «Ключевское»).

1.4. Рассмотрение вопроса о возможности сдачи в аренду временно свободных от уставной деятельности нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении и безвозмездном пользовании муниципальных учреждений, хозяйственном ведении муниципальных предприятий производится руководителями этих учреждений и предприятий по согласованию с Администрацией муниципального района.

1.5. Договор аренды заключается на объект муниципальной собственности

муниципального района одновременно с оформлением договора аренды земельного участка, который занят этим объектом и необходим для его использования.

1.6. Если в передаваемом в аренду помещении находится муниципальное

движимое имущество, то одновременно с договором на аренду помещения заключается договор на аренду указанного имущества.

1.7. Контроль за своевременностью и полнотой уплаты арендаторами арендной платы осуществляется специалистом по управлению имуществом и земельным вопросам администрации городского поселения «Ключевское» (далее городского поселения «Ключевское»).

Администрация городского поселения «Ключевское» вправе по своему усмотрению принять решение о дополнительном обеспечении исполнения обязательств по договору аренды способами, предусмотренными гражданским законодательством Российской Федерации.

1.8. Арендная плата за объекты муниципальной собственности и муниципальное имущество городского поселения перечисляется в бюджет городского поселения «Ключевское».

1.9.Арендная плата за временно свободные от уставной деятельности помещения, находящиеся в оперативном управлении муниципальных бюджетных учреждений, является доходом данных муниципальных бюджетных учреждений и используется ими в соответствии с уставной деятельностью.

1.10. Муниципальные предприятия, не финансируемые из бюджета муниципального района и не выполняющие муниципальный заказ, пользуются объектами муниципальной собственности, не находящимися в их хозяйственном ведении, на праве аренды.

1.11. Сверхнормативные площади муниципальных учреждений подлежат

изъятию и передаче в казну городского поселения для последующего предоставления в аренду на общих основаниях.

2. ПОРЯДОК СДАЧИ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ

НЕДВИЖИМОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

2. Действие положений настоящего раздела распространяется на правоотношения, возникающие при передаче в аренду и субаренду объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского поселения «Ключевское», и входящего в состав муниципальной казны муниципального района, а также переданного в установленном законодательством Российской Федерации порядке в хозяйственное ведение муниципальных предприятий и оперативное управление муниципальных учреждений.

Порядок проведения торгов определяется в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими порядок проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже права на заключение договоров аренды нежилых помещений, зданий, строений и сооружений, находящихся в муниципальной собственности муниципального района, утверждаемыми Администрацией городского поселения в форме постановлений.

Решение о проведении торгов (аукциона, конкурса) в отношении конкретного объекта муниципальной собственности принимается администрацией городского поселения в форме распоряжения.

После принятия Администрацией городского поселения распоряжения о проведении торгов (аукционов, конкурсов) на право аренды конкретного объекта муниципальной собственности, полномочия по определению порядка проведения торгов переходят к конкурсной комиссии в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими порядок проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже права на заключение договоров аренды нежилых помещений, зданий, строений и сооружений, находящихся в муниципальной собственности городского поселения «Ключевское».

2.1. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, 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 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

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;

9) в случае предоставления муниципальных преференций, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации;

10) лицу, с которым заключен муниципальный контракт по результатам

конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом 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 государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

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, 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 муниципальному образованию;

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 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 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.

2.2. Указанный в пункте 2.1. настоящего Положения порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

2.3. В порядке, предусмотренном пунктом 2.1. настоящего Положения, осуществляется заключение договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

1) муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям;

2) муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными учреждениями, государственным органам, органам местного самоуправления.

2.3.1. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества муниципальных образовательных организаций, являющихся бюджетными учреждениями, осуществляется без проведения конкурсов или аукционов в порядке и на условиях, которые определяются Правительством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих требований:

1) арендаторами являются хозяйственные общества, созданные учреждениями, указанными в абзаце первом настоящей части;

2) деятельность арендаторов заключается в практическом применении (внедрении) результатов интеллектуальной деятельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау), право использования которых внесено в качестве вклада в их уставные капиталы;

3) договорами аренды устанавливается запрет на сдачу в субаренду этого

имущества, предоставленного хозяйственным обществам по таким договорам аренды, передачу хозяйственными обществами своих прав и обязанностей по таким договорам аренды другим лицам, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог таких арендных прав.

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

 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.

2.3.3. При передаче в аренду муниципального имущества муниципальных образовательных организаций, являющихся бюджетными учреждениями в порядке, предусмотренном пунктами 2.12. и 2.13. настоящего Положения, обязательным условием для заключения договора аренды является наличие экспертного заключения об отсутствии при сдаче муниципального имущества в аренду препятствий для осуществления образовательного процесса в соответствии с уставной деятельностью учреждения.

2.4. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального недвижимого имущества, указанных в пунктах 2.1., 2.3., настоящего Положения, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом и принятыми в соответствии с ним правовыми актами органами местного самоуправления городского поселения «Ключевское».

2.4.1. В соответствии с пунктом 2.5. настоящего Положения извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за тридцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе, извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

2.5. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в пунктах 2.1., 2.3., настоящего Положения, размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт торгов), а также на официальном сайте Администрации муниципального района «Могочинский район». При необходимости указанная информация может быть размещена также в газете «Могочинский рабочий» по решению Комиссии по проведению торгов (аукционов, конкурсов).

2.6. Не допускается заключение договоров, указанных в пунктах 2.1., 2.3., настоящего Положения, ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

2.7. При заключении и (или) исполнении указанных в пунктах 2.1., 2.3., настоящего Положения договоров их цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

2.8. По истечении срока договора аренды, указанного в пунктах 2.1., 2.3., настоящего Положения, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

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

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

2.9. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый

срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в пункте 2.8.

настоящего Положения, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

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.

2.10. В случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в пунктах 2.1., 2.3., настоящего Положения, по основаниям, не предусмотренным пунктом 2.9. настоящего Положения, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

2.11. Торги (аукцион, конкурс) по продаже права аренды либо на право заключения договора аренды нежилых помещений в обязательном порядке проводится также в следующих случаях:

- если арендатор объекта муниципальной собственности после окончания срока действия договора отказался от заключения договора на новый срок и освободил занимаемое помещение, передав имущество по акту приема- передачи в Отдел имущественных и земельных отношений;

- если арендатор объекта муниципальной собственности уведомил Администрацию городского поселения «Ключевское» о досрочном расторжении договора аренды по своей инициативе и передал имущество по акту приема-передачи в администрацию городского поселения «Ключевское»;

- если договор аренды объекта муниципальной собственности расторгнут досрочно по соглашению сторон по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и условиями договора;

- если договор аренды объекта муниципальной собственности расторгнут досрочно по решению суда.

2.12. Арендаторам муниципального имущества в любом случае запрещается передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем, переуступка права аренды), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.13. При передаче объектов муниципальной собственности, не составляющих муниципальную казну муниципального образования, в аренду в порядке, предусмотренном пунктами 2.3., 2.3.1., 2.3.2. полномочия арендодателя по договору могут быть переданы Администрацией городского поселения «Ключевское» балансодержателем передаваемого в аренду муниципального имущества.

3. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДОГОВОРА АРЕНДЫ

3.1. В случае предоставления объектов муниципальной собственности по результатам проведения открытых торгов (аукционов, конкурсов) либо в случае их признания несостоявшимися и заключения договора аренды с единственным участником, перечень документов, необходимых для заключения договора, определяется Комиссией по проведению торгов (аукционов, конкурсов) в соответствии с конкурсной документацией.

3.2. Заявки на заключение договоров аренды объектов муниципальной собственности городского поселения «Ключевское»» без проведения открытых торгов (аукционов, конкурсов) по правилам, установленным пунктами 2.1., 2.3.1., 2.3.2., 2.8., 2.12. настоящего положения, подаются в письменном виде на имя главы городского поселения «Ключевское».

3.3. Рассмотрение заявок, принятие решений по ним производится в 30-

дневный срок со дня регистрации заявки.

3.4. Рассмотрение заявок производится при наличии следующих документов:

3.4.1. Для заявителей – физических лиц:

- письменного обращения заявителя на имя главы Администрации городского поселения «Ключевское»;

- паспортных данных;

- свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (при наличии);

- справки налоговой инспекции, подтверждающей отсутствие у заявителя просроченной задолженности по налоговым платежам в бюджеты всех уровней по состоянию за последний отчетный период;

3.4.2. Для граждан, зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

- письменного обращения заявителя на имя главы городского поселения «Ключевское»;

- свидетельство о государственной регистрации в качестве

индивидуального предпринимателя (ОГРН);

- паспортных данных;

- справку органа государственной статистики о присвоении кодов;

- свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- выписки из Единого государственного реестра, заверенной налоговым органом по месту регистрации, выданной не позднее одного месяца до даты обращения в Администрацию городского поселения «Ключевское»;

- декларации о доходах и расходах за предыдущий календарный год;

- справки о наличии открытого расчетного счета с указанием банковских реквизитов и отсутствии требований к нему;

- справки налоговой инспекции, подтверждающей отсутствие у заявителя просроченной задолженности по налоговым платежам в бюджеты всех уровней по состоянию за последний отчетный период;

3.4.3. Для юридических лиц:

- письменного обращения заявителя на имя главы городского поселения «Ключевское»;

 -свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- выписки из Единого государственного реестра, заверенной налоговым органом по месту регистрации, выданной не позднее одного месяца до даты обращения в Администрацию городского поселения «Ключевское»;

- справки органа государственной статистики о присвоении кодов;

- справки налоговой инспекции, подтверждающей отсутствие у заявителя просроченной задолженности по налоговым платежам в бюджеты всех уровней по состоянию за последний отчетный период;

- справки о наличии открытого расчетного счета с указанием банковских реквизитов и отсутствии требований к нему;

- выписки из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован заявитель);

- учредительных документов юридического лица;

- бухгалтерского баланса на последнюю отчетную дату, заверенного

налоговым органом по месту регистрации;

- документов, подтверждающих полномочия руководителя юридического лица на подписание договора аренды;

- паспортных данных руководителя юридического лица.

3.5. В случае отсутствия правовых оснований для заключения договора аренды муниципального имущества либо несоответствия прилагаемых к заявке документов требованиям настоящего Положения, Администрация городского поселения «Ключевское» в течение 10 дней с момента принятия решения об отказе в заключении договора аренды письменно уведомляет об этом заявителя.

4. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

4.1. Решение о предоставлении заявителю в аренду объекта муниципальной собственности городского поселения «Ключевское» оформляется в форме распоряжения.

Основанием для принятия решения о предоставлении заявителю в аренду объекта муниципальной собственности будет являться:

- при предоставлении в аренду объекта муниципальной собственности без проведения открытых торгов (аукциона, конкурса) – письменное обращение заявителя с прилагаемыми документами, при условии их соответствия требованиям пунктов 3.4.1. и 3.4.2. настоящего Положения.

- при предоставлении в аренду объекта муниципальной собственности по результатам открытых торгов (аукциона, конкурса) либо в случае признания торгов несостоявшимися и заключения договора аренды с единственным претендентом – решение Комиссии по проведению торгов (аукционов, конкурсов) с документами, прилагаемыми к заявке на участие в торгах.

4.2. При принятии решения о предоставлении заявителю в аренду объекта муниципальной собственности городского поселения «Ключевское» договор аренды оформляется специалистом администрации городского поселения «Ключевское» в следующие сроки:

- при предоставлении в аренду объекта муниципальной собственности без проведения открытых торгов (аукциона, конкурса) – 30 дней;

- при предоставлении в аренду объекта муниципальной собственности по результатам открытых торгов (аукциона, конкурса) либо в случае признания торгов несостоявшимися и заключения договора аренды с единственным претендентом – в порядке, предусмотренном конкурсной документацией.

4.3. С момента подписания договора аренды на арендатора муниципального имущества возлагается обязанность по поддержанию имущества в технически исправном состоянии, а также самостоятельно нести все расходы, связанные с содержанием имущества.

Обязательным приложением к договору является акт приема- передачи объектов муниципальной собственности. Имущество считается переданным арендатору (возвращенным арендатором) с момента подписания арендодателем и арендатором акта приема-передачи.

4.4. Администрация городского поселения в праве в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в одностороннем порядке вносить изменения в договоры аренды в случае требований законодательства Российской Федерации и нормативных актов, принятых Советом городского поселения «Ключевское» и Администрацией городского поселения «Ключевское».

4.5. Заключенные договоры аренды регистрируются специалистом по управлению имуществом и земельным вопросам администрации городского поселения «Ключевское».

4.6. В договоре аренды может быть предусмотрено страхование муниципального имущества. Определение страховщиков осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю.

4.8. Досрочное расторжение договора аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДОВАННЫМ

МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

5.1. Оплата за пользование арендованным муниципальным имуществом

определяется двумя способами:

5.1.1. на основании базового размера ставки арендной платы, с учетом корректировочных коэффициентов, рассчитанного в соответствии с настоящим Положением – при предоставлении в аренду объекта муниципальной собственности без проведения открытых торгов (аукциона, конкурса);

5.1.2. на основании отчета об определении рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за конкретный объект муниципальной собственности, выполненный независимым оценщиком с соблюдением требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стандартами оценки, определяемыми в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации – при предоставлении в аренду объекта муниципальной собственности по результатам открытых торгов (аукциона, конкурса) либо в случае признания торгов несостоявшимися и заключения договора аренды с единственным претендентом.

5.2. Базовый размер ставки арендной платы, обязательный для применения при расчете стоимости арендной платы за арендуемые нежилые помещения, устанавливается постановлением Администрации городского поселения «Ключевское» в соответствии с расчетом и методикой, утвержденными постановлением городского поселения «Ключевское» и не включает в себя плату за земельные участки и расходы, связанные с содержанием арендованного имущества.

5.3. В случае проведения торгов (аукциона, конкурса) на заключение договора аренды муниципального имущества, если размер арендной платы определялся на основании отчета об оценке, в зависимости от выданного Отделом имущественных и земельных отношений задания на оценку, арендная плата может включать в себя плату за земельные участки и расходы, связанные с содержанием арендованного имущества.

5.4. Лицо, арендующее муниципальное имущество и оплачивающее арендную плату в порядке, предусмотренном пунктом 5.1.1. настоящего Положения, имеет право инициировать осуществление платы за арендуемый объект муниципальной собственности в порядке, предусмотренном пунктом 5.1.2. настоящего Положения. Для этого арендатору необходимо обратиться с заявлением с указанием необходимости проведения оценки рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за арендуемый им объект муниципальной собственности.

5.4.1. В случае принятия положительного решения Отдел имущественных и земельных отношений организует проведение оценки рыночной стоимости аренды муниципального имущества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.4.2. Изменения в договор аренды, касающиеся размера арендной платы, вносятся в договор аренды не позднее 10 дней с момента получения отчета об оценке.

5.4.3. В случае несогласия с установленным отчетом об оценке размером арендной платы, Администрация городского поселения «Ключевское» имеет право осуществить экспертизу отчета об оценке в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и обратиться в суд с требованием о признании отчета об оценке несоответствующим действующим стандартам оценки и требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.4.4. При наличии обстоятельств, указанных в пункте 5.4.3. настоящего

Положения, изменения в договор аренды не вносятся до полного урегулирования спора.

5.5. Администрация городского поселения «Ключевское» имеет право предоставлять рассрочку по уплате арендной платы или устанавливать иные, отличные от установленных настоящим Положением, сроки внесения арендной платы государственным органам, арендующим муниципальное имущество и использующим его для осуществления отдельных государственных полномочий, а также учреждениям и организациям, финансируемым из бюджетов всех уровней, по письменному ходатайству руководителя учреждения, организации.

5.6. За просрочку выплаты арендной платы арендатор уплачивает пеню в размере 0,1% от невыплаченной суммы за каждый день просрочки. Суммы, составляющие размер пени за просрочку выплаты арендной платы, перечисляются в местный бюджет.

Арендаторы муниципального имущества могут быть освобождены от уплаты пени за просрочку платежей в период проведения капитального ремонта арендуемого помещения, при условии предоставления доказательств того, что в установленные для проведения капитального ремонта сроки, арендуемый объект муниципальной собственности арендатором для осуществления деятельности в соответствии с целевым назначением имущества, указанным в договоре аренды, не использовался.

5.7. Срок внесения арендной платы – ежемесячно, с предоплатой до 15 числа текущего месяца.

5.8. Наличие задолженности по арендной плате и начисленной пене за арендуемое муниципальное имущество определяется на основании актов сверки, подготавливаемых Отделом имущественных и земельных отношений и направляемых либо вручаемых арендатору. При наличии разногласий относительно размера задолженности, специалист по управлению имуществом и земельным вопросам имеет право потребовать от арендатора предоставления документов, подтверждающих внесение арендной платы, для проведения сверки расчетов.

6. ПОРЯДОК СДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В СУБАРЕНДУ

6.1. Заявки на согласование сдачи помещения в субаренду, заполненные арендатором и субарендатором, подаются в Администрацию городского поселения «Ключевское»

6.2. Рассмотрение заявок, принятие решений по ним производится в 10-дневный срок со дня регистрации заявки. В случае положительного рассмотрения вопроса оформляется соответствующее распоряжение. Арендатор вправе передавать в субаренду третьим лицам арендованный объект недвижимости только при наличии указанного распоряжения, являющегося надлежаще выраженным волеизъявлением собственника на передачу муниципального имущества в субаренду третьему лицу.

6.3. Договоры субаренды в обязательном порядке согласовываются Администрацией городского поселения «Ключевское».

6.4. Объекты муниципальной собственности предоставляются в субаренду на срок, не превышающий срок действия договора аренды.

6.5. Передача муниципального имущества арендаторами в субаренду третьим лицам допускается только при условии предварительного согласования с Администрацией городского поселения «Ключевское» в следующих случаях:

- если договор аренды с арендатором заключен по результатам открытых торгов (аукциона, конкурса) в случае признания его победителем;

- если договор аренды с арендатором заключен с ним как с единственным участником, в случае признания открытых торгов (аукциона, конкурса) несостоявшимися;

- если оплата за пользование муниципальным имуществом по договору аренды установлена по результатам независимой оценки по определению рыночной стоимости ежемесячного размера арендной платы за пользование объектом муниципальной собственности в порядке, предусмотренном антимонопольном законодательством Российской Федерации и Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6.6. Сдача в субаренду муниципального имущества, переданного в пользование арендаторам в порядке, предусмотренном пунктами 2.3., 2.3.1., 2.3.2., 2.3.3. не допускается.

6.7. Не допускается отсутствие в договорах субаренды существенных условий договора аренды, возлагающих на субарендатора обязанность по поддержанию арендованного имущества в надлежащем техническом состоянии.

6.8. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ЗАЧЕТА В СЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТ

АРЕНДАТОРОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ

СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

7.1. Для согласования проведения капитального ремонта объекта в счет арендной платы (далее – капитальный ремонт) арендатор представляет в Администрацию городского поселения «Ключевское» следующие документы:

-заявление;

- перечень и объем необходимых работ;

-проектную документацию, выполненную организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- сметный расчет на выполнение работ по капитальному ремонту, выполненную организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- план-график проведения работ.

7.2. Расходы по составлению и согласованию проектно-сметной документации на капитальный ремонт и проведению ее государственной экспертизы при определении суммы затрат на капитальный ремонт, подлежащей возмещению в счет арендной платы несет арендатор, за исключением случаев когда обязанность по проведению капитального ремонта объекта муниципальной собственности возлагается на органы местного самоуправления муниципального района по вступившему в законную силу решению суда.

7.3. Администрация городского поселения «Ключевское» в день предоставления арендатором документов, указанных в пункте 7.1. настоящего положения, регистрирует их и в течение десяти рабочих дней принимает решение о согласовании или об отказе согласования проведения капитального ремонта и сообщает о своем решении арендатору.

 7.4. Решение о необходимости проведения ремонта или об отказе в его проведении, а также сроках проведения принимаются по результатам обследования муниципального имущества и выдаче соответствующего заключения отделом строительства, инвестиций и содействия ЖКХ поселений Администрации муниципального района «Могочинский район».

7.5. Для возмещения затрат на капитальный ремонт арендатор не позднее 10 рабочих дней с даты окончания капитального ремонта представляет в Администрацию городского поселения «Ключевское» следующие документы:

- заявление о возмещении затрат;

- договор на выполнение работ по капитальному ремонту;

-разрешение на строительство (в случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации).

-справку организации, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости (в случае необходимости - технический план объекта), с учетом выполненных перепланировок помещений после проведения капитального ремонта с отражением изменений стоимости объекта;

-акт приемки объекта с полным перечнем выполненных работ (унифицированная форма КС-2, утвержденная Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999г. № 100).

-копии документов, подтверждающие затраты арендатора на капитальный ремонт, заверенные арендатором.

7.6. Администрация городского поселения «Ключевское» в день предоставления арендатором документов, указанных в пункте 7.5 настоящего Положения, регистрирует их и в течение 10 рабочих дней:

7.6.1. В случае если Администрация городского поселения «Ключевское» принимает решение о возмещении затрат на капитальный ремонт, готовит распоряжение о возмещении затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы и сообщает об этом арендатору. В случае необходимости Администрацией городского поселения «Ключевское» может быть подготовлено дополнительное соглашение к договору аренды о возмещении затрат;

7.6.2. В случае если Администрация городского поселения «Ключевское» принимает решение об отказе в возмещении затрат на капитальный ремонт, сообщает об этом арендатору в письменной форме с мотивировкой отказа в принятии положительного решения.

7.7. При зачете затрат на капитальный ремонт объектов нежилого фонда в счет арендной платы учитываются виды работ в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

При этом произведенные улучшения считаются неотделимыми, переходят в муниципальную собственность, стоимость их после прекращения договора аренды не возмещается.

7.8. В случае необходимости (при разделе площадей в целях наиболее эффективного использования помещения и т.д.) по согласованию с Администрацией городского поселения «Ключевское» в счет арендной платы могут быть зачтены затраты на реконструкцию помещения в пределах перечня работ, выполненных в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

7.9. Перепланировка и переоборудование предоставленного в аренду объекта муниципальной собственности без письменного разрешения Администрации городского поселения «Ключевское» и без проекта, согласованного с отделом строительства, инвестиций и содействия ЖКХ поселений Администрации муниципального района «Могочинский район», не допускаются.

8. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ АРЕНДАТОРАМИ

ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

8.1. Администрация городского поселения «Ключевское» осуществляет проверки использования арендованных помещений на предмет соблюдения условий заключенных договоров аренды.

Вмешательство в финансово-хозяйственную деятельность арендатора при этом не допускается.

8.2. Проверки осуществляются комиссией, составленной из представителей Администрации городского поселения «Ключевское», в соответствии с ежегодным планом-графиком, утверждаемым Администрацией городского поселения «Ключевское» в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.3. О предстоящем проведении проверки арендатор уведомляется не позднее 3-х рабочих дней до даты проведения проверки.

8.4. Проведение внеплановой проверки возможно в следующих случаях:

- при возникновении ситуации, представляющей угрозу для жизни и здоровья людей;

- возникла или имеются основания к возникновению аварийной ситуации, последствия которой могут существенно отразиться на техническом состоянии арендованного помещения;

- арендатор сам обратился с заявлением о проведении проверки;

- имеется информация об использовании арендатором муниципального имущества не в соответствии с целевым назначением, установленным договором аренды;

- имеется информация о передаче арендатором муниципального имущества в пользование третьим лицам без уведомления и согласия Администрации городского поселения «Ключевское»;

- имеется информация о произведенных арендатором перепланировках либо реконструкции арендованного объекта муниципальной собственности без уведомления и согласия Администрации городского поселения «Ключевское»;

- при наличии у арендатора задолженности за пользование арендованным имуществом и невозможности его поиска посредством телефонной и иной связи.

8.5. По результатам проверки комиссией составляет акт.

8.6. При установлении фактов нарушения Администрация городского поселения «Ключевское» письменно сообщает арендатору о необходимости устранения нарушений в разумный срок. В случае письменного отказа арендатора устранить выявленные нарушения либо отсутствия действий арендатора, направленных на устранение данных нарушений, арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения договора или изъятия площади, используемой не по назначению.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. В целях защиты имущественных и иных прав и законных интересов муниципального района Администрация городского поселения «Ключевское» вправе обращаться в суды общей юрисдикции, Арбитражные суды по спорам, связанным с передачей муниципального имущества в аренду, субаренду.

9.2. Денежные средства, полученные от взыскания штрафных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам аренды муниципального имущества, подлежат перечислению в бюджет городского поселения «Ключевское».

9.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, разрешаются

в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Приложение №1

к положению «О порядке предоставления в аренду,

 субаренду объектов недвижимости муниципальной

 собственности городского поселения «Ключевское»,

 утвержденному постановлением администрации

 городского поселения «Ключевское» от 30.06.2015. № 54

Р А С Ч Е Т

ставки арендной платы по объектам муниципальной собственности (А1)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№п/п | Наименование показателей | Ед.изм. | Обозначение | Значениепоказателей |
| 1 | Эксплуатируемая площадьпомещений | кв.м | S | Х |
| 2 | Балансовая стоимостьпомещений | руб. | Б | Х |
| 3 | Средняя нормаамортизационныхотчислений | % | На | Х |
| 4 | Средства, направленные накапитальный ремонт | руб.Х от балансовойстоимости | Р | Х |
| 5 | Ставка арендной платы за 1 кв.м. в месяц | руб. | А1 | Х |

Расчет:

А1 = (Б х На) + (Р) :12 мес

 S S

Приложение № 2

к положению «О порядке предоставления в аренду,

субаренду объектов недвижимости городского

 поселения «Ключевское», утвержденному постановлению

 городского поселения «Ключевское»

30.06.2015 года № 54

МЕТОДИКА РАСЧЕТА

стоимости арендной платы за арендуемые объекты муниципальной

собственности городского поселения «Ключевское»

Расчет арендной платы за переданные в аренду нежилые помещения, здания, сооружения производится по каждому договору аренды путем перемножения базовой ставки арендной платы на корректировочные коэффициенты и площадь помещения:

А = А1 х К1 х К2 х К3х К4 х К5 х К6 х S

А – стоимость арендной платы 1 кв.м. за месяц;

А1 – базовая ставка арендной платы (утверждается на основании Постановления Администрации городского поселения «Ключевское»;

К1 – коэффициент износа;

К2 – коэффициент вида строительных материалов;

К3 – коэффициент типа здания,

сооружений;

К4 – коэффициент территориальной зоны;

К5- коэффициент типа;

К6 - Коэффициент качества нежилого помещения

S – площадь помещения, здания, строения, сооружения;

1. **Коэффициент износа (Киз):**

0,3 - помещение находится в хорошем состоянии

0,2 - помещение находится в удовлетворительном состоянии

0,1 - помещение требует ремонта

1. **Коэффициент вида строительных материалов (Км):**

кирпич - 1,2

 железобетон - 1,0 комбинированные - 0.8

дерево - 0,7

1. **Коэффициент типа зданий (Кт):**

складские - 0,3

 производственные - 0,4 административные - 0,5

 прочие - 0,7

1. **Коэффициент территориальной зоны (Кз):**

- Ключевский, 1,0.

1. **Коэффициент типа (Ктд) от 0,1 до 4,0:**

 - помещения, предоставляемые общественным объединениям (организациям) инвалидов для осуществления своей уставной деятельности - 0,1;

- бюджетные организации, органы милиции, суд, прокуратуры, военный

комиссариат, предприятия, осуществляющие ремонт и реконструкцию зданий, сооружений, в т.ч. памятников истории и культуры - 0,3- 0,5;

- медицина, спорт, культура (кроме деятельности, приносящей доход), бытовое обслуживание, производство продуктов питания первой необходимости, производство товаров и услуг для инвалидов, бюджетно-хозрасчетные организации, предприятия сельскохозяйственного назначения - 0,5-1,0;

 - производство товаров народного потребления, строительство, ремонт и эксплуатация жилья, услуги связи, столовые общего пользования -1,1;

- медицина, спорт, культура (приносящие доход), органы хозяйственного

управления, производство, проектирование, научно-исследовательская деятельность, транспорт -1,3;

- коммерческая деятельность, торговля (в т.ч. медикаментами), кафе, рестораны, бары - 3,0;

 - банковская, биржевая, посредническая, аудиторская, нотариальная деятельность, игровой бизнес, инвестиционные фонды - 4,0.

1. **Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж)**

Кнж= 6.1+6.2+6.3+6.4

**6.1.Расположение помещения:**

на 1 этаже и выше в отдельно стоящих зданиях - 0,3

в помещениях цокольного этажа, на чердаке (мансарде), в полуподвале -0,2

в подвале-0,1

* 1. **Степень технического обустройства:**

Наличие водопровода, канализации, горячей воды и центрального ото­пления-0,3.

**Понижающие коэффициенты:**

отсутствие горячей воды - 0,05

отсутствие холодной воды и канализации - 0,05

отсутствие центрального отопления - 0,05

* 1. **Высота потолков в помещении (средняя в здании)**

свыше 3,0 м - 0,3;

от 2,6 до 3,0 м - 0.2;

менее 2.6м - 0.1.

* 1. **Удобство коммерческого использования**

 Значения коэффициента должны учитывать влияние на величину аренд­ой платы близости к магистралям, торговым и административным центрам, наличие транспорта и другой инфраструктуры и т.д.:

0,1 - помещение имеет выгодное месторасположение для коммерческой деятельности;

 0,08 - помещение имеет недостатки для коммерческого использования.

1. Сумма арендной платы за пользование зданиями, нежилыми помещениями по рыночной оценке стоимости аренды 1 кв. м определяется по формуле:

Ann = Рст. х S

Рст. - рыночная оценка стоимости аренды 1 кв. м нежилого помещения, руб.

S - площадь помещения, кв. м.

Организация и проведение торгов на право заключения договора аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского поселения «Ключевское», производится в порядке, установленном нормативными правовыми актами городского поселения «Ключевское».

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