****

Челябинская область

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**КАРТАЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**РЕШЕНИЕ**

от 25 марта 2021 года № 107 Об утверждении Положения «Об аренде имущества, находящегося в муниципальной собственности Карталинского муниципального района

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [Уставом](https://internet.garant.ru/#/document/8704483/entry/100) Карталинского муниципального района

Собрание депутатов Карталинского муниципального района РЕШАЕТ:

1. Утвердить Положение «Об аренде имущества, находящегося в муниципальной собственности Карталинского муниципального района (приложение).

2. Признать утратившими силу:

1) решение Собрания депутатов Карталинского муниципального района от 25.06.2009 года № 94 «О Положении «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Карталинского муниципального района»;

2) решение Собрания депутатов Карталинского муниципального района от 24.09.2009 года № 131 «О внесении изменений и дополнений в Положение «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Карталинского муниципального района»;

3) решение Собрания депутатов Карталинского муниципального района от 28.01.2010 года № 8 «О внесении изменений и дополнений в решение Собрания депутатов Карталинского муниципального района № 94 от 25.06.2009 года «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Карталинского муниципального района»;

4) решение Собрания депутатов Карталинского муниципального района от 31.03.2011 года № 161 «О внесении изменений в решение Собрания депутатов Карталинского муниципального района от 25.06.2009 года № 94 «О Положении «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Карталинского муниципального района».

3. Направить настоящее решение главе Карталинского муниципального района для подписания и опубликования в средствах массовой информации.

4. Разместить настоящее решение в официальном сетевом издании администрации Карталинского муниципального района в сети Интернет (<http://www.kartalyraion.ru>).

5. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 января 2021 года.

Председатель Собрания депутатов

Карталинского муниципального района Е.Н. Слинкин

Глава Карталинского

муниципального района А.Г. Вдовин

Приложение

 к решению Собрания депутатов

Карталинского муниципального района

от 25 марта 2021 года № 107

**Положение**

**Об аренде имущества, находящегося в муниципальной собственности**

**Карталинского муниципального района**

**1. Предмет регулирования настоящего Положения**

1. Настоящее Положение в соответствии с законодательством Российской Федерации и Уставом Карталинского муниципального района регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду и субаренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Карталинского муниципального района.

2. Действие настоящего Положения не распространяется на аренду земельных участков и других природных объектов, находящихся в собственности Карталинского муниципального района.

**2. Объекты аренды**

В аренду могут быть переданы здания, помещения, сооружения (в том числе для размещения наружной рекламы), оборудование, транспортные средства, предприятия и другие имущественные комплексы, другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

**3. Арендодатели имущества**

Арендодателями имущества являются:

1) муниципальное образование Карталинский муниципальный район, в лице Управления по имущественной и земельной политике Карталинского муниципального района(далее –Управление) в отношении имущества, находящегося в казне Карталинского муниципального района;

2) унитарные предприятия в отношении имущества, принадлежащего
им на праве хозяйственного ведения;

3) муниципальные учреждения Карталинского муниципального района в отношении мущества, принадлежащего им на праве оперативного управления.

**4. Порядок заключения договоров аренды имущества**

1. Заключение договоров аренды имущества осуществляется:

по результатам проведения торгов в форме конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды имущества (далее – торги);

без проведения торгов в случаях, предусмотренных законодательством
Российской Федерации о защите конкуренции.

2. Проведение торгов осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

3. Лицо, имеющее в соответствии с законодательством Российской Федерации
о защите конкуренции право на заключение с ним договора аренды без проведения торгов (далее – заинтересованное лицо), представляет арендодателю имущества следующие документы:

1) заявление, подписанное руководителем заинтересованного лица или уполномоченным им лицом, в котором указываются:

полное наименование, адрес (место нахождения), основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика – для юридических лиц;

фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, место жительства (место пребывания), идентификационный номер налогоплательщика – для физических лиц;

наименование и характеристики предмета договора аренды;

срок договора аренды;

цель использования имущества;

2) копию документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

3)копию документа, подтверждающего полномочия лица, заключающего договор (для юридического лица);

4) документ, подтверждающий право заключения договора аренды без проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции.

4. На основании указанного заявления арендодатель в течение тридцати календарных дней со дня его получения осуществляет проверку наличия оснований заключения договора аренды без проведения торгов и принимает решение о заключении договора аренды без проведения торгов или об отказе в заключении договора аренды без проведения торгов.

Если для распоряжения имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется согласие собственника имущества, арендодатель принимает решение о заключении договора аренды без проведения торгов или об отказе в заключении договора аренды без проведения торгов в течение трех календарных дней со дня получения согласия на передачу имущества в аренду (решения об отказе в согласии на передачу имущества в аренду).

5. Арендодатель в течение трех рабочих дней со дня получения согласия либо отказа на передачу имущества в аренду извещает заинтересованное лицо.

В случае заключения договора аренды без проведения торгов арендодатель направляет заинтересованному лицу два экземпляра подписанного проекта договора аренды.

6. В случае если, подписанный проект договора не представлен заинтересованным лицом арендодателю в течение тридцати рабочих дней со дня его получения, договор считается незаключенным.

**5. Порядок получения согласия на передачу имущества в аренду
муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями**1.Для получения согласия на передачу имущества в аренду муниципальное унитарное предприятие, муниципальное учреждение направляет в Управление следующие документы:

1) заявление, подписанное руководителем заявителя или уполномоченным им лицом, в котором указывается:

реквизиты заявителя: полное наименование, адрес (место нахождения), основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика;

полное наименование, адрес (место нахождения), основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика потенциального арендатора – для юридических лиц, за исключением случаев, когда арендатор определяется по результатам проведения торгов;

фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, место жительства (место пребывания), идентификационный номер налогоплательщика потенциального арендатора – для физических лиц, за исключением случаев, когда арендатор определяется по результатам проведения торгов;

наименование и характеристики объекта аренды;

срок договора аренды;

размер арендной платы;

целевое использование объекта аренды;

экономическое обоснование передачи имущества в аренду, подписанное руководителем заявителя, содержащее анализ влияния передачи в аренду имущества на деятельность заявителя, размер экономии средств, размер предполагаемой прибыли, целевые статьи расходования средств, полученных от сдачи в аренду;

2) актуальный отчет об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в случаях, когда арендная плата по договору аренды определяется на основании указанного отчета;

3) документ, подтверждающий право арендатора на заключение договора аренды без проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации
о защите конкуренции;

4) документ, содержащий общедоступные сведения об объекте недвижимого имущества, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (в случае передачи в аренду недвижимого имущества);

5)копии документов государственного технического или государственного кадастрового учета объекта недвижимого имущества, подлежащего передаче в аренду (технический паспорт, кадастровый паспорт, технический план), с указанием объекта аренды,

6) проект договора аренды.

В случае передачи в аренду части помещения, документ, содержащий графическое и текстуальное описание такой части;

7) сведения об имуществе, в том числе инвентарный номер, год ввода
в эксплуатацию, остаточная стоимость, процент износа, срок полезной эксплуатации имущества (в случае, если в аренду сдается движимое имущество);

8) заверенные подписью руководителя заявителя и печатью копии инвентарных карточек учета основных средств, являющихся предметом договора аренды;

9) заключение комиссии по оценке последствий заключения договора аренды
для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей,
их социальной защиты и социального обслуживания, подготовленное в соответствии
со статьей 13 Федерального закона «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации», в случае передачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении за муниципальным учреждением, образующим социальную инфраструктуру для детей.

2. Не допускается требовать от заявителя представления документов, не предусмотренных пунктом 1 настоящего раздела.

3. Решение о согласии на передачу имущества в аренду либо об отказе в согласии на передачу имущества в аренду принимается Управлением в письменной форме в течение двадцати рабочих дней со дня получения заявления и документов, указанных в пункте 1 настоящего раздела.

Решение об отказе в согласии на передачу имущества в аренду должно содержать основания отказа, предусмотренные пунктом 4 настоящего раздела.

Заявитель письменно извещается о принятом решении в течение 1 рабочего дня с момента его принятия.

4.Управление отказывает заявителю в передаче имущества в аренду в случаях, если:

1) не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Законом для получения согласия на передачу имущества в аренду;

2) представленные документы содержат неполные и (или) недостоверные сведения, необходимые для получения согласия в соответствии с требованиями настоящего Положения.

**6. Условия аренды имущества**

1. Договором аренды имущества устанавливаются данные, позволяющие определить имущество, подлежащее передаче арендатору, в том числе местонахождение объекта недвижимости, недостатки имущества, ограничения по его использованию, цель использования и иные условия, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и Челябинской области.

2. В случае, если имущество, передаваемое в аренду, является объектом культурного наследия и в отношении указанного объекта действует охранное обязательство, договор аренды должен содержать в качестве существенного условия обязательство арендатора по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

В случае, если имущество, передаваемое в аренду, является выявленным объектом культурного наследия или объектом культурного наследия, в отношении которого
не оформлено охранное обязательство к моменту заключения договора аренды, такой договор аренды должен содержать в качестве существенного условия обязательство арендатора по выполнению требований, установленных Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в отношении такого объекта.

**7. Порядок определения размера арендной платы за пользование**

**недвижимым имуществом**

Начальный (минимальный) размер арендной платы по договору аренды недвижимого имущества определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

**8. Порядок определения размера арендной платы за пользование движимым имуществом, сооружением, имущественным комплексом**

При заключении договора аренды по результатам проведения торгов, размер арендной платы за пользование движимым имуществом, сооружением, имущественным комплексом определяется арендодателем на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

При заключении договора аренды без проведения торгов размер арендной платы за пользование движимым имуществом, сооружением, имущественным комплексом определяется арендодателем в соответствии с методикой расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, утвержденной Собранием депутатов Карталинского муниципального района.

**9. Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным**

**имуществом**

1. Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом утверждается Собранием депутатов Карталинского муниципального района.

2. Размер арендной платы за пользование имуществом определяется арендодателем в соответствии с методикой расчета арендной платы за пользование имуществом, утвержденной Собранием депутатов Карталинского муниципального района, за исключением случаев, установленных разделами 7 и 8 настоящего Положения, а также случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

При определении размера арендной платы за пользование имуществом в соответствии с настоящим Положением учитываются требования Федерального закона
«О защите конкуренции».

3. Льготы по арендной плате за пользование имуществом устанавливаются Собранием депутатов Карталинского муниципального района.

**10. Капитальный ремонт имущества**

1. Арендатор вправе произвести капитальный ремонт имущества на основании письменного согласия арендодателя. При наличии письменного согласия арендодателя затраты арендатора на проведение капитального ремонта засчитываются в счет арендной платы.

2. Для проведения капитального ремонта между арендодателем и арендатором заключается дополнительное соглашение, предусматривающее размер затрат, срок выполнения работ, объем работ, порядок зачета стоимости затрат в счет арендной платы.

3. Для заключения дополнительного соглашения арендатор представляет арендодателю следующие документы:

акт технического обследования объекта, отражающий его фактическое состояние
и обосновывающий необходимость проведения работ, составленный с участием арендодателя;

проектную документацию по капитальному ремонту, включая смету затрат
на капитальный ремонт;

положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результаты инженерных изысканий в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. В случаях, когда для распоряжения имуществом в соответствии
с законодательством Российской Федерации требуется согласие собственника имущества унитарных предприятий, учредителя или собственника имущества муниципальных учреждений, капитальный ремонт имущества осуществляется с предварительного согласия Управления.

5. Для подтверждения произведенных затрат на капитальный ремонт имущества
и зачета их стоимости в счет арендной платы арендатор представляет арендодателю заверенные надлежащим образом копии следующих документов:

договор подряда;

акт приемки выполненных работ;

справка о стоимости выполненных работ и затрат (формыКС-2, КС-3, КС-6);

платежные документы, подтверждающие затраты арендатора на выполненные работы.

**11.Особенности предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности Карталинского муниципального района, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)**

1. Право на заключение договора аренды имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности Карталинского муниципального района, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (далее – перечень для субъектов МСП), имеют:

субъекты малого и среднего предпринимательства, отвечающие условиям, установленным статьей 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», сведения о которых внесены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого
и среднего предпринимательства, соответствующие требованиям, установленным
в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 15 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и включенные
в единый реестр организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

2. Заключение договоров аренды имущества, включенного в перечень для субъектов МСП, осуществляется:

по результатам проведения торгов;

без проведения торгов в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о защите конкуренции.

3. Начальный (минимальный) размер арендной платы по договору аренды имущества, включенного в перечень для субъектов МСП, определяется в соответствии с разделами 7 и 8 настоящего Положения.

4. Предоставление в аренду имущества, включенного в перечень для субъектов МСП, осуществляется при участии координационного органа развития малого и среднего предпринимательства в Карталинском муниципальном районе.

5. Передача прав владения и (или) пользования имуществом, включенным
в перечень для субъектов МСП, осуществляется с учетом положений части 4.2. статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

6. Срок, на который заключаются договоры аренды в отношении имущества, включенного в перечень для субъектов МСП, составляет не менее чем пять лет.

Срок договора аренды может быть уменьшен на основании поданного
до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения
и (или) пользования имуществом, включенным в перечень для субъектов МСП.

7. Арендная плата вносится в следующем порядке:

в первый год аренды – 40 процентов размера арендной платы;

во второй год аренды – 60 процентов размера арендной платы;

в третий год аренды – 80 процентов размера арендной платы;

в четвертый год аренды и далее – 100 процентов размера арендной платы.

**12.Особенности передачи в аренду объектов муниципальной**

**собственности, находящихся в неудовлетворительном состоянии**

1.Объектами муниципальной собственности, находящимися в неудовлетворительном состоянии, признаются объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности Карталинского муниципального района, техническое состояние которых требует проведения капитального ремонта или реконструкции, в том числе в целях изменения целевого назначения объекта (далее – объекты реконструкции), и включенные в перечень объектов муниципальной собственности, подлежащих капитальному ремонту или реконструкции, утвержденный распоряжением администрации Карталинского муниципального района (далее – перечень объектов реконструкции).

2. В перечень объектов реконструкции включаются объекты муниципальной собственности, находящиеся в казне Карталинского муниципального района, свободные от прав третьих лиц, а также объекты недвижимости, принадлежащие на праве оперативного управления муниципальным учреждениям.

3. Необходимость проведения реконструкции или капитального ремонта устанавливается на основании акта визуального осмотра объекта реконструкции, который составляется и подписывается представителями Управления строительства, инфраструктуры и ЖКХ Карталинского муниципального района, Управления по имущественной и земельной политике Карталинского муниципального района, балансодержателя объекта реконструкции (при наличии).

4. Акт визуального осмотра объекта реконструкции включает:

1) сведения о состоянии обследуемого объекта и описание его основных конструктивных элементов, а именно:

фундаменты;

стены и перегородки;

перекрытия;

крыши и кровля;

полы;

проемы (окна, двери);

внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства;

отопление;

прочие;

2) цветные фотографии объекта (не менее 6 фотографий с качеством, достаточным для отображения состояния объекта реконструкции);

3) вывод о том, что требуется осуществление реконструкции или проведение капитального ремонта объекта;

4) рекомендации по составу работ в соответствии с физическим износом каждого конструктивного элемента объекта.

5. Передача в аренду объектов, включенных в перечень объектов реконструкции, осуществляется на основании договоров аренды, заключаемых по результатам торгов, на срок до 15 лет.

6. В договоре аренды предусматривается обязанность арендатора произвести
за свой счет реконструкцию или капитальный ремонт объекта реконструкции
в течение двух лет с момента заключения договора аренды объекта реконструкции.

7. Арендатор, осуществивший капитальный ремонт или реконструкцию объекта, после окончания ремонта или ввода объекта реконструкции в эксплуатацию оплачивает арендную плату в размере0,1% от суммы арендной платы, установленной на торгах.

На период проведения ремонта арендатору предоставляется отсрочка перечисления арендной платы, предусмотренной договором аренды. Задолженность по арендной плате подлежит уплате равными частями в течение одного года после окончания ремонта или ввода объекта реконструкции в эксплуатацию.

8. После завершения работ по проведению капитального ремонта, реконструкции арендатор представляет арендодателю объекта реконструкции заявление о заключении дополнительного соглашения к договору аренды, предусматривающего установление арендной платы в размере, установленном пунктом 7 настоящего раздела, с приложением следующих документов:

проектной документации по реконструкции, капитальному ремонту, включая смету затрат на реконструкцию, капитальный ремонт;

копии договора подряда (в случае привлечения подрядчика);

копии акта о приемке выполненных работ;

копии справки о стоимости выполненных работ и затрат (формыКС-2, КС-3,
КС-6);

копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора
на выполненные работы;

разрешения на ввод объекта реконструкции в эксплуатацию в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

9. Произведенные в ходе капитального ремонта или реконструкции неотделимые улучшения объекта переходят в собственность Карталинского муниципального района и стоимость неотделимых улучшений объекта реконструкции после прекращения договора аренды возмещению арендатору не подлежит.

**13. Порядок получения согласия на передачу имущества в субаренду**

1. Для получения согласия на передачу имущества в субаренду арендодатель имущества (далее – заявитель) направляет в Управление следующие документы:

1) заявление, подписанное руководителем заявителя или уполномоченным им лицом, в котором указывается:

реквизиты заявителя: полное наименование, адрес (место нахождения), основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика;

полное наименование, адрес (место нахождения), основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика потенциального субарендатора – для юридических лиц, за исключением случаев, когда арендатор определяется по результатам проведения торгов;

фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, место жительства (место пребывания), идентификационный номер налогоплательщика потенциального субарендатора – для физических лиц, за исключением случаев, когда субарендатор определяется по результатам проведения торгов;

реквизиты договора аренды;

наименование и характеристики объекта субаренды (с указанием на поэтажном плане), срок договора субаренды, размер арендной платы, целевое использование объекта субаренды;

2) экономическое обоснование передачи имущества в субаренду, подписанное руководителем заявителя;

3) документ, подтверждающий право субарендатора на заключение договора аренды без проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции;

2. Решение на передачу имущества в субаренду принимается в письменной форме в течение десяти рабочих дней со дня получения заявления и документов, указанных в пункте 1 настоящего раздела.

Решение об отказе в согласии на передачу имущества в субаренду должно содержать основания отказа, предусмотренные пунктом 3 настоящего раздела.

Заявитель письменно извещается о принятом решении в течение пяти календарных дней с момента его принятия.

3. Управление отказывает заявителю в передаче имущества в субаренду в случаях, если:

1) не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Положением для получения согласия на передачу имущества в субаренду;

2) представленные документы содержат неполные и (или) недостоверные сведения, необходимые для получения согласия в соответствии с требованиями настоящего Закона.

3) срок действия договора субаренды имущества превышает срок действия договора аренды;

4) целевое использование объекта субаренды не соответствует целевому использованию объекта по договору аренды;

5) разрешение передачи в субаренду экономически нецелесообразно для арендатора.

**14. Порядок уплаты арендной платы по договорам аренды имущества. Финансирование расходов, связанных с арендой имущества.**

1. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды имущества.

2. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду имущества, находящегося в казне Карталинского муниципального района, а также имущества, принадлежащего на праве оперативного управления муниципальным казенным учреждениям, осуществляется за счет средств, предусмотренных на очередной финансовый год в бюджете Карталинского муниципального района.

**15. Осуществление контроля за исполнением настоящего Положения**

1. Контроль за исполнением арендатором условий договора аренды
и за поступлением доходов от сдачи в аренду имущества осуществляется Управлением.

2. Арендодатели, получившие согласие Управления на передачу в аренду имущества, направляют копии договоров аренды имущества в течение пяти рабочих дней со дня подписания, а в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях со дня государственной регистрации, в Управление.

3. Учет договоров аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Карталинского муниципального района, осуществляет Управление.