ПРИЛОЖЕНИЕ

к решению

Пермской городской Думы

от 26.02.2013 № 42

**Положение**

**об аренде муниципального имущества города Перми**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение (далее – Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом города Перми.

Положение регулирует порядок передачи в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Пермь (далее – муниципальное имущество), за исключением жилых помещений и земельных участков.

1.2. Целью передачи муниципального имущества в аренду является обеспечение решения вопросов местного значения.

1.3. В аренду передается:

профильное имущество, необходимое для решения вопросов местного значения,

имущество, предназначенное для предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Указанное имущество образует муниципальный арендный фонд города Перми.

1.4. Формирование муниципального арендного фонда города Перми (отнесение объектов муниципального недвижимого имущества к муниципальному арендному фонду) осуществляется на основании правового акта функционального органа, осуществляющего полномочия администрации города Перми по рациональному управлению и распоряжению имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Перми (далее – Уполномоченный орган).

1.5. Муниципальное имущество передается в аренду (во временное владение и пользование или во временное пользование) на основании договора аренды, заключаемого в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и Положением.

1.6. Арендодателями муниципального имущества выступают (далее - Арендодатель):

Уполномоченный орган,

муниципальные предприятия и муниципальные учреждения города Перми.

1.7. Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества являются доходами бюджета города Перми, за исключением доходов, полученных от сдачи в аренду муниципального имущества бюджетных и автономных учреждений, муниципальных унитарных предприятий, муниципальных казенных предприятий, которые поступают в их самостоятельное распоряжение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Передача арендных прав в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив не допускается.

2. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду

2.1. Муниципальное имущество сдается в аренду:

2.1.1 без проведения торгов в случаях, предусмотренных статьей 17.1 и частью 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». При этом заключение договора аренды на новый срок допускается лишь при отсутствии фактов ненадлежащего исполнения действующего договора аренды, являющихся основанием для досрочного расторжения договора аренды;

2.1.2 по результатам аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества;

2.1.3 по результатам конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества.

2.2. Срок договора аренды, заключаемого:

2.2.1 без проведения торгов - устанавливается по просьбе заявителя, указанной в заявке, но не более чем на 5 лет. Передача имущества в аренду на срок более 5 лет возможна исключительно в случаях, предусмотренных законодательством;

2.2.2 по результатам торгов - устанавливается на срок, указанный в документации о торгах.

2.3. Заявка на заключение договора аренды без проведения торгов (далее – заявка) оформляется и подается Арендодателю в порядке и по форме, которые утверждаются администрацией города Перми.

2.4. К заявке прилагаются копии следующих документов:

2.4.1 для юридических лиц:

копии учредительных документов, документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица;

копия свидетельства о государственной регистрации;

копия свидетельства о постановке на налоговый учет в налоговом органе;

копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц;

финансовая отчетность на последнюю отчетную дату – формы по [ОКУД](consultantplus://offline/ref=164609536F0FEF0CB9E1C7F76B9BFEE4DEA3076DB9E47C40ADCF17DA1Cj0f5F)   
№ 1, № 2, № 6 (для юридических лиц, не являющихся хозяйствующими субъектами, согласно Федеральному [закону](consultantplus://offline/ref=164609536F0FEF0CB9E1C7F76B9BFEE4DEA20C6ABCE27C40ADCF17DA1Cj0f5F) от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»);

2.4.2 для физических лиц:

копия документа, удостоверяющего личность;

копия свидетельства о государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя (для использования муниципального имущества в предпринимательских целях);

копия свидетельства о постановке заявителя на учет в налоговом органе;

копия выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

2.5. Прилагаемые к заявке копии документов заверяются должностным лицом, принимающим заявку, на основании предъявленных заявителем оригиналов либо в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.6. Основанием для отказа в рассмотрении заявки является:

2.6.1 предоставление заявки, не соответствующей форме, утвержденной администрацией города Перми;

2.6.2 непредставление документов, предусмотренных пунктом 2.4 Положения.

2.7. Об отказе в рассмотрении заявки заявитель извещается письменно   
не позднее 5 дней с момента поступления заявки. Заявка с предоставленными документами возвращается заявителю, что не лишает заявителя права вновь подать заявку.

2.8. Заявка, предусмотренная пунктом 2.3 Положения, рассматривается Арендодателем не позднее 30 календарных дней с момента ее поступления.

2.9. Основанием для отказа в заключении договора аренды, определяемым на момент подачи заявки, является:

2.9.1 отсутствие заявленного муниципального имущества в муниципальном арендном фонде города Перми;

2.9.2 наличие объявленных торгов на право заключения договора аренды   
в отношении заявленного муниципального имущества;

2.9.3 наличие заключенного договора аренды в отношении заявленного муниципального имущества.

2.10. По результатам рассмотрения заявки Арендодатель в течение срока, определенного пунктом 2.8 Положения, направляет лицу, подавшему заявку (далее – Заявитель), письменное уведомление о предоставлении (отказе в предоставлении) муниципального имущества в аренду (далее - уведомление) способом, позволяющим удостовериться в факте получения Заявителем указанного уведомления.

В случае направления Арендодателем уведомления о предоставлении муниципального имущества в аренду, в уведомлении указывается на необходимость для Заявителя явиться в течение пяти рабочих дней после дня получения указанного уведомления к Арендодателю для получения проекта договора аренды, а также о том, что если Заявитель в течение пяти рабочих дней после дня получения уведомления не получил у Арендодателя проект договора аренды либо в течение десяти рабочих дней после дня получения проекта договора аренды не передал Арендодателю подписанный со своей стороны проект договора аренды, Заявитель является утратившим право на заключение договора аренды муниципального имущества.

Проект договора аренды (в двух экземплярах) должен быть подписан Заявителем (Арендатором) и передан Арендодателю в течение десяти рабочих дней после дня получения проекта договора аренды.

Арендодатель в течение пяти рабочих дней после дня получения подписанного Заявителем (Арендатором) проекта договора аренды подписывает его и направляет один экземпляр договора аренды Заявителю (Арендатору).

В случае направления Арендодателем уведомления об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду, в уведомлении излагается мотивированный отказ в предоставлении муниципального имущества в аренду с указанием оснований для такого отказа. Заявка с предоставленными документами возвращается Заявителю вместе с уведомлением.

2.11. Если Заявитель в течение десяти рабочих дней после дня получения проекта договора аренды не направил Арендодателю подписанный со своей стороны проект договора аренды, Заявитель является утратившим право на заключение договора аренды муниципального имущества.

2.12. Договор аренды по результатам торгов заключается в порядке и сроки, указанные в документации о торгах в соответствии с действующим законодательством.

Основанием для назначения торгов является соответствующее решение Арендодателя.

2.13. Передача муниципального имущества по договору аренды   
во временное владение и пользование или во временное пользование оформляется актом приема-передачи.

2.14. Акт приема-передачи должен содержать наименование и иные индивидуализирующие признаки муниципального имущества. Форма акта приема-передачи утверждается администрацией города Перми.

2.15. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок   
не менее года, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.16. Договор аренды может быть досрочно прекращен по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством и (или) договором аренды.

2.17. При прекращении договора аренды муниципальное имущество возвращается Арендодателю по акту приема-передачи, за исключением случаев возникновения у арендатора иных правовых оснований владения и пользования муниципальным имуществом.

2.18. Арендатор вправе сдать муниципальное имущество или его часть   
в субаренду с письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством и (или) правовыми актами города Перми.

2.19. Контроль за использованием переданного в аренду муниципального имущества осуществляет Арендодатель.

2.20. В случае несоблюдения арендатором условий договора аренды Арендодатель принимает меры, направленные на расторжение договора аренды,   
в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.21. В случае нарушения арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель имеет право ограничить доступ арендатору в арендуемый объект в соответствии с условиями договора аренды. Порядок ограничения доступа арендатора в арендуемый объект устанавливается администрацией города Перми.

3. Порядок определения размера арендной платы

3.1. Размер арендной платы (без НДС, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации) при передаче муниципального имущества в аренду без проведения торгов, начальная цена (цена лота) при проведении торгов определяются на основании оценочного отчета независимого оценщика рыночной стоимости арендной платы, подтвержденного экспертным заключением на отчет в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

3.2. Оценку рыночной стоимости арендной платы заказывает Арендодатель. В случае изменения технических характеристик арендуемого муниципального имущества (изменение площади, обустройство отдельного входа, перепланировка и так далее) в период действия договора аренды, Арендодатель повторно заказывает оценку рыночной стоимости арендной платы, что является основанием для внесения изменений в договор аренды. При заключении договора аренды по результатам торгов изменение предмета договора аренды не допускается.

3.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная   
в отчете об оценке, используется для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки   
с объектом оценки прошло не более шести месяцев.

3.4. Арендодатель в течение срока действия оценочного отчета вправе снизить размер арендной платы на 30 % от первоначального размера в случае, если торги были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок, и на 50 % от первоначального размера в случае, если по указанной причине признаны несостоявшимися повторные торги.

3.5. Муниципальное имущество города Перми предоставляется в аренду при соблюдении следующих условий:

3.5.1 увеличения (индексации) арендной платы на следующий календарный год (с 01 января) на основании сводного индекса потребительских цен, установленного прогнозом социально-экономического развития города Перми на соответствующий год, утвержденным администрацией города Перми в установленном порядке.

Увеличение (индексация) арендной платы осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке путем направления Арендатору до 01 января следующего года письменного уведомления об увеличении (индексации) арендной платы с указанием размера арендной платы в увеличенном размере способом, позволяющим удостовериться в факте получения Арендатором указанного уведомления;

3.5.2 оплаты Арендатором расходов на содержание имущества, в том числе на оплату коммунальных услуг.

4. Особенности передачи в аренду муниципального имущества казны города Перми, а также муниципальными предприятиями и муниципальными   
учреждениями города Перми

4.1. Перечень объектов муниципального арендного фонда города Перми, предназначенных для сдачи в аренду (далее - Перечень), публикуется в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь» и (или) размещается на официальном сайте муниципального образования город Пермь в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее – Интернет – сайт) 01 и 15 числа каждого месяца.

Форма Перечня устанавливается Уполномоченным органом.

Перечень действует до опубликования нового Перечня.

4.2. Формы договоров аренды муниципального имущества утверждаются администрацией города Перми. Для муниципальных предприятий и учреждений утвержденные администрацией города Перми формы договоров аренды муниципального имущества носят рекомендательный характер.

4.3. Перечень объектов муниципального недвижимого имущества, временно не востребованных в уставной деятельности муниципальных предприятий и муниципальных учреждений города Перми, после получения согласия Уполномоченного органа на их передачу в аренду размещается на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет органа администрации города Перми, осуществляющего функции учредителя предприятия или учреждения – будущего Арендодателя, в порядке, установленном регламентом сопровождения указанного сайта.

4.4. Автономные и бюджетные учреждения без согласия собственника   
не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом. Остальным имуществом автономные и бюджетные учреждения вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

4.5. Казенное учреждение не вправе распоряжаться имуществом без согласия собственника имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

4.6. Муниципальные предприятия и муниципальные учреждения города Перми вправе передать в аренду муниципальное недвижимое имущество при наличии письменного согласия Уполномоченного органа.

Письменное согласие предоставляется Уполномоченным органом при соблюдении следующих условий:

наличия расчета арендной платы, осуществленного в соответствии с разделом 3 Положения;

наличия положительного заключения органа администрации города Перми, осуществляющего функции учредителя муниципального предприятия или учреждения, по результатам оценки влияния сдачи имущества в аренду на осуществление уставной деятельности с учётом требований пункта 4.7 Положения.

Основанием для выдачи органом администрации города Перми, осуществляющим функции учредителя муниципального предприятия или учреждения, отрицательного заключения является:

отсутствие технической возможности для осуществления учета коммунальных услуг, потребляемых арендатором, занимающим часть помещений муниципального предприятия или учреждения;

прогнозируемое отрицательное влияние выбытия муниципального имущества из уставной деятельности муниципального предприятия или учреждения;

несоответствие требованиям пункта 4.7 Положения.

4.7. Передача муниципального недвижимого имущества, закреплённого за муниципальными предприятиями, возможна исключительно в случаях наличия установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Перми обязательств Арендатора по оказанию муниципальных услуг, услуг электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, услуг в сфере утилизации бытовых и промышленных отходов, услуг по непосредственному обеспечению деятельности предприятия на весь период действия договора аренды.

4.8. Основанием для отказа муниципального предприятия или учреждения   
в заключении договора аренды без проведения торгов является отсутствие (отказ в предоставлении) согласия Уполномоченного органа на передачу временно не используемого муниципального имущества в аренду.

4.9. Проведение торгов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями   
и учреждениями, осуществляет Уполномоченный орган в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.