**Астраханская область**

**Совет муниципального образования «Черноярский район»**

**РЕШЕНИЕ**

**16 июля 2009 года № 46**

**Об утверждении Порядка принятия решения о предоставлении в аренду объектов имущества, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Черноярский район» и передачи их в аренду**

(Изменения и дополнения:

Решение Совета муниципального образования «Черноярский район» [от 16.03.2010 № 23](file:///C:\content\act\a6ea71fd-465f-4081-bf84-460339168c32.doc).)

В соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», ст. 26 Устава муниципального образования «Черноярский район», Совет муниципального образования «Черноярский район»

РЕШИЛ:

1.Утвердить прилагаемый Порядок принятия решения о предоставлении в аренду объектов имущества, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Черноярский район» и передачи их в аренду.

2. Обнародовать данное решение в соответствии с Положением «О порядке ознакомления граждан с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в муниципальном обнародовании «Черноярский район» (об обнародовании нормативных правовых актов).

Глава муниципального образования

«Черноярский район»

А.В. Колесов

Утверждено

решением Совета МО

«Черноярский район»

от 16.07.2009 №46

**Порядок**

**принятия решения о предоставлении в аренду объектов имущества, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Черноярский район» и передачи их в аренду**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок принятия решения о предоставлении в аренду объектов имущества, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Черноярский район», и передачи их в аренду (далее - Порядок) регулирует процедуру рассмотрения заявок, согласования и предоставления объектов имущества, находящегося в муниципальной собственности, в аренду.

Настоящий Порядок не распространяется на правоотношения, складывающиеся в целях оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, а также на отношения в сфере использования земельных участков.

1.2. В настоящем Порядке используются следующие понятия:

объекты - здания, сооружения, строения в виде встроенных и пристроенных нежилых помещений, имущественные комплексы, автотранспорт и другое движимое имущество;

муниципальное имущество - имущество, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования «Черноярский район»;

объекты казны - объекты муниципального имущества, не закрепленные за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями муниципального образования «Черноярский район»;

арендодатель – комитет имущественных отношений Черноярского района, уполномоченный на предоставление муниципального имущества в аренду;

организатор конкурса (аукциона) – комитет имущественных отношений Черноярского района (далее - комитет);

арендатор - юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, осуществляющий свою деятельность без образования юридического лица (далее - предприниматель), физическое лицо, которому объект муниципального имущества предоставлен в аренду по договору аренды;

предприятие – муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Черноярский район», за которым муниципальное имущество закреплено на праве хозяйственного ведения;

учреждение – муниципальное бюджетное учреждение муниципального образования «Черноярский район»;

автономное учреждение - автономное учреждение муниципального образования «Черноярский район».

1.3. Контроль за использованием арендатором муниципального имущества осуществляет комитет имущественных отношений Черноярского района .

**2. Способы сдачи в аренду**

2.1. Объекты муниципального имущества предоставляются в аренду следующими способами:

- по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды;

- без проведения торгов.

2.2. Муниципальное имущество предоставляется в аренду без проведения торгов в следующих случаях:

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, государственным корпорациям, государственным компаниям;

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;

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в пункте 3 настоящей части государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

7) для размещения 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 порядке, установленном главой 5 Федерального закона «О защите конкуренции»;

10) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года 94-ФЗ «О размещении заказов по поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для 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 образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся 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 имеющемуся 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.

(пункт в редакции решения Совета муниципального образования «Черноярский район» [от 16.03.2010 № 23](file:///C:\content\act\a6ea71fd-465f-4081-bf84-460339168c32.doc).)

2.3. Физическим лицам и некоммерческим организациям, не являющимся хозяйствующими субъектами, муниципальное имущество предоставляется в аренду без проведения торгов.

2.4. Проведение конкурса либо аукциона на право заключения договора аренды, в том числе разработку конкурсной (аукционной) документации, создание конкурсной комиссии, прием заявок, подготовку и проведение конкурсов (аукционов) осуществляет организатор торгов на основании соответствующего распоряжения в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

**3. Особенности предоставления в аренду объектов казны**

3.1. Предоставление в аренду объектов казны без проведения торгов

3.1.1. Основанием для предоставления в аренду объектов казны без проведения торгов в случаях, предусмотренных пунктами 2.2, 2.3 настоящего Порядка, является письменное заявление лица, заинтересованного в предоставлении ему в аренду соответствующего объекта в комитет имущественных отношений Черноярского района.

Заявление должно содержать сведения, позволяющие определить имущество, испрашиваемое в аренду, в том числе наименование объекта, предполагаемую площадь, местонахождение, техническое состояние, индивидуальные признаки объекта, цель его использования. Заявка заверяется подписью уполномоченного лица и печатью обратившейся организации (предпринимателя).

3.1.2. К заявлению прикладываются следующие документы:

- нотариально заверенные либо заверенные органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц и предпринимателей, копии уставных документов (для юридического лица) и свидетельства о государственной регистрации предпринимателя (для предпринимателя), копия акта о назначении (избрании) на должность руководителя юридического лица, являющегося заявителем, документы, подтверждающие полномочия заявителя на заключение договора аренды;

- копия паспорта - для предпринимателя или физического лица;

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

- копия свидетельства о постановке на налоговый учет в налоговом органе;

- копия баланса организации, заверенного налоговым органом, или книга доходов и расходов предпринимателя, за последний отчетный период.

3.1.3. Принятое заявление подлежит рассмотрению комитетом имущественных отношений Черноярского района в течение 30 (тридцати) дней со дня его поступления организатору торгов.

По результатам рассмотрения заявления организатором торгов принимается распоряжение о предоставлении объекта казны в аренду или направляется заявителю письменный мотивированный отказ в предоставлении объекта казны в аренду.

3.1.4. В распоряжении о предоставлении объекта казны в аренду без проведения торгов должны указываться:

- наименование объекта с указанием адреса, общей площади и иных характеристик объекта, позволяющих его идентифицировать;

- основание передачи объекта в аренду без проведения торгов;

- цель использования объекта;

- срок аренды.

3.1.5. Основаниями для отказа в предоставлении объекта казны в аренду являются:

- отсутствие у заявителя полномочий на заключение договора аренды;

- принятие в отношении объекта решения о распоряжении данным объектом иным способом;

- несоответствие предполагаемой цели использования целевому назначению объекта.

3.1.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия организатором торгов распоряжения о предоставлении объекта казны в аренду, копия распоряжения и проект договора аренды направляются заявителю.

3.1.7. Предоставление в аренду объектов казны в порядке оказания муниципальной помощи осуществляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, полученного в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о защите конкуренции.

3.2. Предоставление объектов казны в аренду по результатам проведения конкурса

3.2.1. Конкурс на право заключения договора аренды муниципального имущества проводится в случае если арендатору надлежит выполнить определенные условия в отношении данного имущества. Победителем конкурса признается участник, предложивший наилучшие условия.

3.2.2. Предметом конкурса является право на заключение договора аренды объекта казны.

3.2.3. Конкурс является открытым.

3.2.4. Решение о предоставлении муниципального имущества в аренду по результатам конкурса на право заключения договора аренды объекта казны оформляется соответствующим распоряжением организатора торгов.

3.2.5. В распоряжении о предоставлении муниципального имущества в аренду по результатам конкурса на право заключения договора аренды объекта казны указываются:

- наименование объекта, адрес, общая площадь и иные характеристики объекта, позволяющие его идентифицировать;

- условия договора аренды (условия конкурса);

- организатор проведения конкурса, осуществляющий разработку конкурсной документации, создание конкурсной комиссии, прием заявок, подготовку и проведение конкурсов;

- критерии и параметры критериев конкурса;

- начальная цена права на заключение договора аренды;

- размер задатка, порядок и сроки его внесения, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

- срок договора аренды;

- дата проведения конкурса.

3.2.6. Начальная цена права на заключение договора аренды определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. При этом размер арендной платы устанавливается в соответствии с Методикой определения величины годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности .

3.2.7. Организация и проведение конкурса осуществляется организатором конкурса в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 N 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

3.2.8. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подведения итогов конкурса организатор торгов направляет победителю конкурса копию протокола и проект договора аренды.

3.3. Предоставление объектов казны в аренду по итогам проведения аукциона

3.3.1. Предметом аукциона является право на заключение договора аренды объекта. Победителем аукциона признается участник, предложивший на публичных торгах наивысшую, по сравнению с начальной ценой права на заключение договора аренды, цену.

3.3.2. Решение о предоставлении муниципального имущества в аренду по результатам аукциона на право заключения договора аренды объекта казны оформляется распоряжением организатора торгов .

3.3.3. В распоряжении о предоставлении муниципального имущества в аренду по результатам аукциона на право заключения договора аренды объекта казны указываются:

- наименование объекта, адрес, общая площадь и иные характеристики объекта, позволяющие его идентифицировать;

- организатор проведения торгов, осуществляющий разработку аукционной документации, создание аукционной комиссии, прием заявок, подготовку и проведение аукциона;

- существенные условия договора аренды;

- начальная цена права на заключение договора аренды и шаг аукциона;

- размер задатка, порядок и сроки его внесения, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;

- срок договора аренды;

- дата проведения аукциона.

3.3.4. Начальная цена права на заключение договора аренды определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. При этом размер арендной платы устанавливается в соответствии с Методикой определения величины годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Черноярский район» .

3.3.5. Организация и проведение аукциона осуществляется организатором аукциона в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

3.3.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подведения итогов аукциона организатор торгов направляет победителю аукциона копию протокола и проект договора аренды.

**4. Заключение договора аренды**

4.1. Договор аренды муниципального имущества оформляется в соответствии с примерным договором аренды муниципального имущества Черноярского района, утвержденного распоряжением председателя комитета имущественных отношений Черноярского района от 26.11.2008 №143 и подлежит обязательному учету в реестре договора аренды.

(пункт в редакции решения Совета муниципального образования «Черноярский район» [от 16.03.2010 № 23](file:///C:\content\act\a6ea71fd-465f-4081-bf84-460339168c32.doc).)

4.2. Договор аренды заключается на срок:

а) - при первичном предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов - до 1 года;

- при пролонгации договора (при выполнении пользователем условий договора в полном объеме) - до 5 лет;

- для арендаторов, осуществляющих деятельность, предусматривающую лицензирование, - на срок выдачи лицензии;

б) при заключении договора аренды по результатам проведения торгов - на срок, указанный в условиях торгов, но не более 5 лет - по результатам аукциона и не более 15 лет - по результатам конкурса.

4.3. В отношении объектов муниципального имущества, отнесенных действующим законодательством Российской Федерации к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры), договор аренды заключается в соответствии с настоящим Порядком с одновременным оформлением охранного обязательства арендатора объекта культурного наследия органом исполнительной власти Астраханской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

4.4. Заключение договора аренды по результатам конкурса осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», а по результатам аукциона на право заключения таких договоров - в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

**5. Арендная плата**

5.1. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом рассчитывается в денежной форме в соответствии с Методикой определения величины годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Черноярский район» , утвержденной решением Совета от 09.02.2007 г № 9.

5.2. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством и договором аренды, но не чаще одного раза в календарном году, который исчисляется в период с 1 января по 31 декабря текущего года.

5.3. Изменение размера арендной платы в связи с изменением базовой ставки или корректировочных коэффициентов к ней является обязательным для сторон без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему.

5.4. Комитет имущественных отношений Черноярского района от имени собственника имущества осуществляет контроль за использованием предоставленного в аренду муниципального имущества, полнотой и своевременностью поступления арендных платежей в районный бюджет.