|  |
| --- |
| герб |

**КОЗУЛЬСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 12.04.2024 | п.г.т. Козулька |  №38-277Р |

Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества

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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом ФАС России от 21.03.2023 №147/23 «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», руководствуясь ст. 26, 31 Устава района, Козульский районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение об аренде муниципального имущества Козульского района Красноярского края согласно приложению.
2. Решение Козульского районного Совета депутатов от 26.04.2019 №31-214Р «Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества муниципального образования Козульский район» признать утратившим силу.

 3. Решение вступает в силу после его официального опубликования и подлежит размещению на официальном сайте администрации района.

Председатель районного Глава района

Совета депутатов

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Н. Алексеев \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.В. Кривенков

Приложение

к решению Козульского районного

Совета депутатов

от 12.04.2024 №38-277Р

**Положение об аренде муниципального имущества**

**Глава 1. Общие положения**

1.1. Настоящее 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях», приказом ФАС России от 21.03.2023 №147/23 «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», Уставом района и определяет порядок и условия предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования Козульский район (далее - муниципальное имущество).

1.2. В соответствии с настоящим Положением в аренду может быть передано следующее муниципальное имущество:

- нежилые здания и помещения (в том числе части зданий и помещений).

- сооружение;

- движимое имущество.

По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

1.3. Целью передачи муниципального имущества в аренду является:

- целевое использование имущества,

- обеспечение сохранности имущества,

- пополнение доходной части бюджета Козульского района.

1.4. Действие настоящего Положения не распространяется на отношения, связанные с арендой земельных участков (при отсутствии на нем муниципального имущества, сдаваемого в аренду) и объектами жилищного фонда.

**Глава 2. Организатор торгов**

2.1. Организатором конкурсов или аукционов в отношении имущества, находящегося в казне муниципального образования Козульский район, является администрация Козульского района.

При передаче в аренду имущества муниципальной казны муниципального образования Козульский район полномочия арендодателя муниципального имущества осуществляет администрация Козульского района.

Организатором конкурсов или аукционов в отношении имущества, переданного государственным и муниципальным учреждениям организатором конкурсов или аукционов является уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

При передаче в аренду муниципального имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям, на праве оперативного управления - муниципальным автономным, бюджетным и казенным учреждениям, полномочия арендодателя осуществляет руководитель предприятия (учреждения).

2.3. Муниципальные унитарные предприятия (МУП) и муниципальные автономные учреждения (МАУ) вправе сдавать в аренду имущество, принадлежащее им на праве хозяйственного ведения и оперативного управления соответственно, в рамках действующего законодательства, при этом недвижимое имущество МУП и МАУ, а также особо ценное движимое имущество МАУ передается в аренду с согласия собственника, при условии, что аренда не препятствует осуществлению деятельности, предмет и цели которой определены уставом, а также обеспечит сохранность муниципального имущества.

2.2. Допускается привлечение организатором конкурса или аукциона на основе договора юридического лица (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов: разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций.

**Глава 3. Комиссия по проведению конкурсов или аукционов**

3.1. Для проведения конкурса или аукциона создается комиссия по проведению конкурсов или аукционов по аренде муниципального имущества (далее – комиссия). Организатор конкурса или аукциона до размещения извещения о проведении конкурса или аукциона принимает решение о создании комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии.

3.2. Количество членов комиссии - пять человек.

3.3. Членами комиссии не могут быть лица, лично заинтересованные в результатах конкурсов или аукционов, либо лица, аффилированные с заявителями, в том числе лица, состоящие в штате заявителей, либо лица, на которых заявители способны оказать влияние (в том числе лица, являющиеся членами органов управления, кредиторами заявителей), либо лица, состоящие в браке с руководителем заявителя, или являющиеся близкими родственниками (родственниками по прямой восходящей и нисходящей линии (родителями и детьми, дедушкой, бабушкой и внуками), полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами), усыновителями руководителя или усыновленными руководителем заявителя (если заявителем является юридическое лицо). Члены комиссии обязаны незамедлительно сообщить организатору торгов о возникновении указанных в настоящем пункте обстоятельств. В случае выявления в составе комиссии таких лиц решение об изменении состава комиссии принимается организатором конкурса или аукциона в срок не позднее 1 рабочего дня со дня выявления указанного обстоятельства.

3.4. При проведении конкурса комиссией осуществляются определение участников конкурса, рассмотрение, оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе, определение победителя конкурса, оформление протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протокола о признании конкурса несостоявшимся, протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протокола об уклонении от заключения договора по итогам конкурса, протокола об отстранении заявителя или участника конкурса от участия в конкурсе.

3.5. При проведении аукциона комиссией осуществляются рассмотрение заявок на участие в аукционе и отбор участников аукциона, оформление протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе, протокола о признании аукциона несостоявшимся, протокола подведения итогов аукциона, протокола об уклонении от заключения договора по итогам аукциона, протокола об отстранении заявителя или участника аукциона от участия в аукционе.

3.6. Комиссия правомочна осуществлять свои функции, если на заседании комиссии присутствует не менее пятидесяти процентов общего числа ее членов. Члены комиссии должны быть уведомлены о месте, дате и времени проведения заседания комиссии.

3.7. Члены комиссии лично участвуют в заседаниях и подписывают протоколы заседаний комиссии. Решения комиссии принимаются открытым голосованием простым большинством голосов членов комиссии, присутствующих на заседании. Каждый член комиссии имеет один голос.

3.8. Состав комиссии утверждается правовыми актами администрации района.

3.9 Состав комиссии МУП, МАУ устанавливается приказом предприятия/учреждения.

**Глава 4. Порядок передачи муниципального имущества в аренду**

4.1. Формы приобретения права на заключение договора аренды муниципального имущества:

Аукцион - способ определения арендатора, при котором приобретателем права на заключение договора аренды муниципального имущества становится претендент, предложивший на торгах наибольшую цену приобретения права на заключение договора аренды или наибольший размер арендной платы.

Конкурс - способ определения арендатора, при котором приобретателем права на заключение договора аренды муниципального имущества становится претендент, который по заключению конкурсной комиссии предложил лучшие условия в соответствии с установленными критериями определения победителя.

4.2. Конкурсы или аукционы на право заключения договоров аренды, проводятся в электронной форме и являются открытыми по составу участников и форме подачи предложений.

4.3. Конкурсы или аукционы проводятся на электронных площадках, перечень операторов которых утвержден в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее соответственно - оператор электронной площадки, электронная площадка).

4.4. Заключение договоров путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которого утвержден федеральным антимонопольным органом в соответствии с [частью 5 статьи 17.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=451928&dst=100620) Федерального закона от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

4.5. Заключение договоров аренды в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется только путем проведения торгов в форме конкурса.

4.6. Заключение договора аренды муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения торгов в форме аукционов или конкурсов на право заключения договора аренды, за исключением следующих случаев:

- предоставление прав на муниципальное имущество в случаях, определенных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- в целях установленных статьей 19 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- предоставление муниципальной преференции в виде передачи в аренду муниципального имущества без проведения торгов по согласованию с Красноярским Управлением Федеральной антимонопольной службы России.

4.7. Порядок проведения конкурсов или аукционов определяется приказом ФАС России от 21.03.2023 №147/23 «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».

4.8. Передача муниципального имущества в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам осуществляется с учетом норм Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», а так же нормативно правовых актов администрации района, определяющих условия предоставления муниципального имущества в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам.

4.9. Передача муниципального имущества в аренду социально ориентированным некоммерческим организациям осуществляется с учетом норм Федерального закона от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях», а так же нормативно правовых актов администрации района, определяющих условия предоставления муниципального имущества в аренду социально ориентированным некоммерческим организациям.

**Глава 5. Порядок определения арендной платы**

5.1. Размер арендной платы при предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов, начальная (минимальная) цена договора аренды муниципального имущества (цена лота) при проведении торгов устанавливаются не ниже рыночной стоимости арендной платы (без НДС, если иное не предусмотрено законодательством), определенной в отчете об оценке объекта оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и другими нормативными актами в области оценочной деятельности.

5.2. При предоставлении муниципального имущества в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам, социально ориентированным некоммерческим организациям нормативно-правовыми актами администрации района могут быть предусмотрены льготные размеры арендной платы или особые условия внесения арендной платы.

**Глава 6. Договор аренды муниципального имущества**

6.1. В договоре аренды указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору; определяются состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер и порядок внесения арендной платы, распределение обязанностей и ответственность сторон.

6.2. На основании подписанного сторонами договора аренды составляется акт приема-передачи муниципального имущества, являющийся неотъемлемой частью договора аренды. В акте приема-передачи указываются:

- дата составления акта;

- наименование и реквизиты сторон договора;

- дата составления и номер договора аренды;

- технические и иные характеристики объекта;

- недостатки имущества и сроки их устранения;

- подписи сторон.

6.3. Договор аренды муниципального имущества вступает в силу с момента подписания его сторонами или в иной согласованный сторонами срок. Договор аренды муниципального недвижимого имущества, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.4. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), а также предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование на срок действия договора аренды. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

6.5. Арендаторы муниципального имущества несут обязательства по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, рассчитываемых на общую площадь, включающую в себя арендуемую площадь и вспомогательную площадь, определяемую в зависимости от арендуемой.

**Глава 7. Контроль за использованием муниципального имущества,** **переданного в аренду.**

7.1. Контроль за использованием муниципального имущества, переданного в аренду, осуществляет Арендодатель. Арендодатель имеет право раз в год проверять целевое использование арендованного муниципального имущества в соответствии с условиями заключенного договора. Результаты проверок оформляются актом. Также арендодатель может предусмотреть внеплановые проверки, о чем арендатор уведомляется за 5 дней до их проведения.

7.2. В случае несоблюдения арендаторами порядка использования муниципального имущества, условий договоров аренды, требований настоящего Положения и действующего законодательства арендодатель предпринимает вседозволенные действующим законодательством, настоящим Положением и договором аренды меры воздействия на недобросовестных арендаторов, включая обращение в суд и принудительное изъятие муниципального имущества.

**Глава 8. Порядок и условия зачета в счет арендной платы затрат арендаторов за произведенные работы по капитальному ремонту муниципального недвижимого имущества – объектов капитального строительства.**

8.1. Объект капитального строительства - нежилое здание, встроенно-пристроенное помещение, объект или сооружение инженерной инфраструктуры (далее - Объект).

8.2. Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

8.3. Подлежат зачету в счет арендной платы произведенные арендатором затраты, в которые входит стоимость работ по капитальному ремонту Объекта и разработка проектно-сметной документации по капитальному ремонту Объекта.

8.4. Зачету в счет арендной платы не подлежат затраты арендатора на проведение работ:

- по капитальному ремонту Объекта, не согласованные в установленном порядке;

- по текущему ремонту Объекта;

- по обеспечению Объекта дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, монтажу счетчиков тепло-, энерго-, водоснабжения;

- по монтажу охранной сигнализации (включая работы по установке дополнительных дверей, решеток);

- необходимость проведения которых возникла в связи со спецификой деятельности арендатора или связанных с улучшением экстерьера и интерьера Объекта.

8.5. Арендатор, заинтересованный в проведении капитального ремонта Объекта с последующим зачетом в счет арендной платы затрат на его проведение, направляет арендодателю заявление, в котором должны быть указаны:

- предложения по проведению капитального ремонта с указанием видов работ и строительных материалов, изделий и конструкций, планируемых к применению при проведении ремонта;

- предполагаемые сроки проведения капитального ремонта (план-график проведения работ);

- условия проведения капитального ремонта (собственными силами, силами подрядной организации);

- смета на выполнение капитального ремонта.

3.6. В случае установления необходимости в проведении капитального ремонта Объекта арендодатель направляет арендатору письменное согласие на проведение капитального ремонта.

3.7. Условия проведения капитального ремонта оформляются дополнительным соглашением к договору аренды.

3.8. Для зачета в счет арендной платы затрат за проведенный капитальный ремонт арендатор обязан не позднее одного месяца с момента окончания срока, установленного дополнительным соглашением для проведения капитального ремонта, предоставить арендодателю:

- акт о приемке выполненных работ;

- платежные документы, подтверждающие затраты арендатора на проведение капитального ремонта;

- договор подряда с копией лицензии подрядчика на осуществление данного вида деятельности.

3.9. Зачет в счет арендной платы затрат арендатора за проведенный капитальный ремонт Объекта осуществляется на основании распоряжения администрации района, в котором должен быть указан размер затрат, принятых к зачету в счет арендной платы.

3.10. При досрочном расторжении договора аренды сумма затрат за проведенный капитальный ремонт, не зачтенная в счет арендной платы на момент расторжения договора аренды, считается погашенной.

3.11. После истечения срока действия договора аренды сумма затрат за проведенный капитальный ремонт, не зачтенная в счет арендной платы на момент окончания срока договора аренды, считается погашенной.