**Российская Федерация**

**Республика Калмыкия**

**Элистинское городское Собрание**

**шестого созыва**

**РЕШЕНИЕ № 3**

16 октября 2021 года внеочередное заседание № 26  г. Элиста

Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности города Элисты

В соответствии с главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральными законами от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Порядком 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, утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10 февраля 2010 года № 67, руководствуясь статьей 20 Устава города Элисты,

**Элистинское городское Собрание решило:**

1. Утвердить Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности города Элисты (прилагается).

2. Признать утратившими силу:

Положение о передаче в аренду зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Элисты, утвержденное решением Элистинского городского Собрания от 20 ноября 2008 года № 12;

решение Элистинского городского Собрания от 25 декабря 2008 года № 12 «О внесении изменений и дополнений в Положение о передаче в аренду зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Элисты»;

решение Элистинского городского Собрания от 6 апреля 2010 года № 3 «О внесении изменений в Положение о передаче в аренду зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Элисты, утвержденное решением Элистинского городского Собрания от 20 ноября 2008 года № 12 и протесте прокурора города Элисты»;

решение Элистинского городского Собрания от 24 марта 2011 года № 7 «О внесении изменений в Положение о передаче в аренду зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Элисты»;

решение Элистинского городского Собрания от 16 июня 2011 года № 11 «О внесении изменений в Положение о передаче в аренду зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Элисты и протесте прокурора города Элисты»;

пункт 14 решения Элистинского городского Собрания от 14 марта 2013 года № 3 «О внесении изменений в некоторые правовые акты Элистинского городского Собрания»;

пункт 6 решения Элистинского городского Собрания от 20 июня 2013 года № 11 «О внесении изменений и признании утратившими силу некоторых правовых актов Элистинского городского Собрания»;

решение Элистинского городского Собрания от 23 октября 2014 года № 6 «О внесении изменений в Положение о передаче в аренду зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Элисты»;

пункт 1 решения Элистинского городского Собрания от 11 июня 2015 года № 9 «О внесении изменений в некоторые нормативные правовые акты Элистинского городского Собрания».

1. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в газете «Элистинская панорама».

Глава города Элисты -

Председатель Элистинского

городского Собрания **Н. Орзаев**

Приложение

к решению Элистинского

городского Собрания

от 16 октября 2021 года № 3

Положение

о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности города Элисты

Глава 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральными законами от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Порядком 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, утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10 февраля 2010 года № 67, иными нормативными правовыми актами и регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду движимого и недвижимого имущества (далее - имущество), находящегося в собственности города Элисты (далее - муниципальное имущество), и порядок определения арендной платы.

1.2. Действие настоящего Положения не распространяется на отношения, связанные с передачей в аренду жилых помещений, земельных участков, а также имущества, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, о концессионных соглашениях.

1.3. К отношениям, не урегулированным настоящим Положением, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие данные правоотношения.

1.4. Предоставление в аренду объектов коммунально-бытового назначения регулируется данным положением с учетом особенностей, предусмотренных законодательством о теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении.

Глава 2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

* составляющее муниципальную казну города Элисты;
* закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями города Элисты;
* закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными автономными, бюджетными и казенными учреждениями города Элисты.

Глава 3. Арендодатели муниципального имущества

3.1. Арендодателями муниципального имущества являются:

3.1.1. Управление по земельным и имущественным отношениям Администрации города Элисты (далее - УЗИО) - в отношении имущества, составляющего муниципальную казну города Элисты.

3.1.2. Муниципальные унитарные предприятия, муниципальные учреждения города Элисты - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, с учетом ограничений, установленных статьями 18, 19 Федерального закона от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», статьей 3 Федерального закона от 3 ноября 2006 года № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях», статьей 9.2 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Передача муниципального имущества в аренду унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями города Элисты осуществляется по согласованию с Администрацией города Элисты (Учредителем).

Глава 4. Арендаторы муниципального имущества

4.1. Арендаторами муниципального имущества могут быть юридические лица, индивидуальные предприниматели и физические лица.

Глава 5. Порядок и условия передачи муниципального имущества в аренду

5.1. Передача муниципальной собственности в аренду осуществляется по результатам торгов, за исключением случаев, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.2. Торги на право заключения договоров аренды (далее - торги), проводятся в порядке, установленном приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10 февраля 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».

5.3. Решение о проведении торгов на право заключения договоров аренды принимается арендодателями муниципального имущества. Организаторами конкурсов или аукционов являются арендодатели, указанные в [пункте 3.1](file:///Z%3A%5C%D0%9D%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B5%D0%B2%5C%D0%9F%D0%9E%D0%9B%D0%9E%D0%96%D0%95%D0%9D%D0%98%D0%AF%20%D0%98%20%D0%9F%D0%9E%D0%A0%D0%AF%D0%94%D0%9A%D0%98%5C%D0%9E%20%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BA%D0%B5%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%83%5C%D0%9F%D0%9E%D0%A0%D0%AF%D0%94%D0%9E%D0%9A%20%D0%9F%D0%95%D0%A0%D0%95%D0%94%D0%90%D0%A7%D0%98%20%D0%92%20%D0%90%D0%A0%D0%95%D0%9D%D0%94%D0%A3%20%D0%9C%D0%A3%D0%9D%D0%98%D0%9C%D0%A3%D0%A9..docx#P63) настоящего Положения.

5.4. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества размещается на официальных сайтах Российской Федерации и Администрации города Элисты в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

5.5. Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов осуществляется в соответствии со статьей 17.1, 19, 20 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и при представлении лицом, указанным в [пунктом 4.1](file:///Z%3A%5C%D0%9D%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B5%D0%B2%5C%D0%9F%D0%9E%D0%9B%D0%9E%D0%96%D0%95%D0%9D%D0%98%D0%AF%20%D0%98%20%D0%9F%D0%9E%D0%A0%D0%AF%D0%94%D0%9A%D0%98%5C%D0%9E%20%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BA%D0%B5%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%83%5C%D0%9F%D0%9E%D0%A0%D0%AF%D0%94%D0%9E%D0%9A%20%D0%9F%D0%95%D0%A0%D0%95%D0%94%D0%90%D0%A7%D0%98%20%D0%92%20%D0%90%D0%A0%D0%95%D0%9D%D0%94%D0%A3%20%D0%9C%D0%A3%D0%9D%D0%98%D0%9C%D0%A3%D0%A9..docx#P70) настоящего Положения, арендодателю документов, подтверждающих право арендатора на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов, в соответствии с правовым актом Администрации города Элисты.»;

5.6. Срок договоров аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства, с физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее - физические лица, применяющие специальный налоговый режим) в отношении имущества, включенного в перечень муниципального имущества города Элисты, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, составляет не менее 5 лет.

Торги по передаче имущества, включенного в указанный перечень, могут проводиться только между субъектами малого и среднего предпринимательства, организациями и физическими лицами, применяющими специальный налоговый режим, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Расчет арендной платы для лиц, указанных в настоящем пункте, производится в порядке, установленном пунктом 8.7 настоящего Положения.

5.7. Если муниципальная организация, образующая социальную инфраструктуру для детей, сдает в аренду закрепленные за ней объекты муниципальной собственности, заключению договора аренды должна предшествовать проводимая учредителем в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 1998 года № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации», оценка последствий заключения такого договора для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания детей.

5.8. Передача в аренду имущества на неопределенный срок не допускается.

5.9. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Глава 6. Порядок передачи в аренду муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении

6.1. Муниципальное учреждение может с согласия Администрации города Элисты передать в аренду недвижимое имущество и особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное муниципальным учреждением за счет средств, выделенных им собственником на приобретение такого имущества. Иное имущество, находящееся у него на праве оперативного управления, муниципальное учреждение передает в аренду самостоятельно, если иное не установлено законом.

6.2. Муниципальное унитарное предприятие передает в аренду принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество с согласия Учредителя.

6.3. Передача муниципального имущества в аренду муниципальными предприятиями и учреждениями допускается только в пределах, не лишающих их возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом таких предприятий и учреждений. Сделки, совершенные с нарушением этого требования, являются ничтожными.

Глава 7. Содержание договора аренды муниципального имущества

7.1. Договором аренды муниципального имущества должны быть определены следующие условия:

1) объект аренды (данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору), в отношении объектов недвижимости - местонахождение;

2) срок действия договора;

3) порядок передачи имущества и порядок его возврата арендатором;

4) целевое назначение передаваемого в аренду имущества (в случае передачи в аренду нежилого помещения - вид деятельности арендатора, планируемой для осуществления в арендуемом помещении);

5) размер арендной платы, порядок ее изменения;

6) порядок, условия и сроки внесения арендной платы;

7) условия использования арендуемого имущества, последствия нарушения этих условий;

8) условия возложения на арендатора расходов, связанных с государственной регистрацией договора аренды и изменений к нему, а также расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого имущества и его страхованием;

9) ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды, в том числе уплату арендатором неустойки за нарушение срока внесения арендной платы просроченной суммы за каждый день просрочки;

10) порядок осуществления контроля со стороны арендодателя за соблюдением арендатором условий договора аренды.

7.2. Договор аренды должен устанавливать право арендодателя отказаться от исполнения договора и расторгнуть его во внесудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения арендатором условий договора в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Договор аренды недвижимого муниципального имущества, заключенный на срок не менее одного года, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды и изменений к нему, возлагаются на арендатора.

7.4. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию долгосрочного договора аренды (срок более одного года) и изменений к нему в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и не позднее десяти рабочих дней с даты государственной регистрации письменно проинформировать арендодателя о данном факте.

7.5. Арендатором оплачиваются коммунальные услуги, а также эксплуатационные расходы по содержанию имущества по отдельным договорам с соответствующими коммунальными службами (организациями), что является существенным условием договора аренды.

7.6. В отношении имущества муниципальной казны и муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за казенными учреждениями, налог на добавленную стоимость (НДС) арендатор, являясь налоговым агентом, самостоятельно исчисляет и уплачивает в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. Срок действия договора аренды, заключаемого по результатам торгов, определяется конкурсной (аукционной) документацией и договором аренды.

Срок действия договора аренды, заключаемого без проведения торгов, определяется по соглашению сторон, если иное не установлено действующим законодательством.

Глава 8. Порядок расчета арендной платы

8.1. Начальный размер арендной платы в целях проведения торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества и размер арендной платы в случае заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов определяется в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы соответствующего имущества.

Размер арендной платы за муниципальное имущество, предоставленное в аренду по результатам торгов, определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

8.2. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества, не переданного в оперативное управление и хозяйственное ведение, а также переданного в оперативное управление муниципальному казенному учреждению, подлежит перечислению в бюджет города Элисты в размере 100%.

Получателями арендной платы по договорам аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения (оперативного управления) за муниципальными унитарными предприятиями (муниципальными автономными учреждениями, муниципальными бюджетными учреждениями), являются эти предприятия (учреждения).

8.3. Налог на добавленную стоимость, перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующие бюджеты в соответствии с налоговым законодательством.

8.4. Арендные платежи вносятся арендаторами авансом, до 10 числа текущего месяца на расчетный счет арендодателя. В случае просрочки оплаты арендодатель начисляет арендатору пени в размере, указанном в договоре аренды муниципального имущества.

8.5. При заключении договора аренды на срок более 1 года размер арендной платы пересматривается ежегодно путем индексации арендной платы с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного бюджетным законодательством на очередной финансовый год.

8.6. При изменении размера арендной платы арендодатель направляет арендатору муниципального имущества уведомление с приложением нового расчета арендной платы. В случае несогласия арендатора с изменением арендной платы договор аренды расторгается в установленном порядке.

8.7. Субъектами малого и среднего предпринимательства, физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее - физические лица, применяющие специальный налоговый режим) в отношении имущества, включенного в перечень муниципального имущества города Элисты, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, арендная плата вносится в следующем порядке:

в первый год аренды - 40 процентов от рыночной стоимости арендной платы, установленной при заключении аренды;

во второй год - 60 процентов от рыночной стоимости арендной платы, установленной при заключении договора аренды;

в третий год - 80 процентов от рыночной стоимости арендной платы, установленной при заключении договора аренды;

в четвертый год и далее - 100 процентов от рыночной арендной платы, установленной при заключении договора аренды.

Глава 9. Финансирование расходов, связанных с арендой муниципальной собственности

9.1. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду муниципальной собственности УЗИО, осуществляется за счет средств бюджета города Элисты.

9.2. Муниципальные унитарные предприятия, бюджетные и автономные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с передачей ими в аренду муниципальной собственности.

Глава 10. Учет договоров аренды муниципальной собственности, контроль за соблюдением их условий

10.1. Учет договоров аренды муниципальной собственности и дополнительных соглашений к ним осуществляет УЗИО.

10.2. Контроль за соблюдением арендаторами условий договоров аренды муниципальной собственности, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели муниципальной собственности, указанные в [пункте 3.1](file:///Z%3A%5C%D0%9D%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B5%D0%B2%5C%D0%9F%D0%9E%D0%9B%D0%9E%D0%96%D0%95%D0%9D%D0%98%D0%AF%20%D0%98%20%D0%9F%D0%9E%D0%A0%D0%AF%D0%94%D0%9A%D0%98%5C%D0%9E%20%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BA%D0%B5%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8%20%D0%B2%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%83%5C%D0%9F%D0%9E%D0%A0%D0%AF%D0%94%D0%9E%D0%9A%20%D0%9F%D0%95%D0%A0%D0%95%D0%94%D0%90%D0%A7%D0%98%20%D0%92%20%D0%90%D0%A0%D0%95%D0%9D%D0%94%D0%A3%20%D0%9C%D0%A3%D0%9D%D0%98%D0%9C%D0%A3%D0%A9..docx#P63) настоящего Положения.

10.3. Контроль за поступлением в бюджет города Элисты доходов от сдачи в аренду муниципальной собственности, составляющей казну города Элисты, осуществляет УЗИО.

Глава 11. Заключительные положения

11.1. В случаях, не урегулированных настоящим Положением, применяются нормы гражданского законодательства, действующие на момент заключения договора аренды.

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