СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГРАЧЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПЕТРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Р Е Ш Е Н И Е

от 29 мая 2025 года № 21-72
с. Грачевка Петровского района

Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Грачевского муниципального образования

В целях повышения эффективности управления муниципальным имуществом Грачевского муниципального образования, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", от 24.07.2007 № 209-ФЗ» О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Грачевского муниципального образования, Совет депутатов Грачевского муниципального образования **РЕШИЛ**:

1. Утвердить Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Грачевского муниципального образования согласно приложению.
2. Решение Совета депутатов Грачевского муниципального образования от 28.08.2009 года № 8-46 «Об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности Грачевского муниципального образования Петровского муниципального района Саратовской области» считать утратившим силу.
3. Настоящее решение вступает в силу с момента обнародования.

Глава муниципального образования **И.В. Синькова**

Приложение к решению
Совета депутатов Грачевского
муниципального образования
от 29 мая 2025 г. № 21-72

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА ГРАЧЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду муниципального имущества Грачевского муниципального образования (далее - муниципальное имущество).

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

- нежилые здания и помещения (в т.ч. части зданий и помещений),
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры,
- движимое имущество.

1.3. Муниципальное имущество может быть передано в аренду юридическим лицам любых организационно-правовых форм, индивидуальным предпринимателям и физическим лицам.

1.4. Целью передачи муниципального имущества в аренду является:

- целевое использование имущества,
- создание необходимой инфраструктуры,
- сохранность имущества,
- пополнение доходной части бюджета поселения.

1.5. Действие настоящего Положения не распространяется на отношения, связанные с арендой земельных участков и объектами жилищного фонда.

Глава 2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ

2.1. По договору аренды муниципальное имущество предоставляется арендатору за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

2.2. 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».

2.3. Торги на право аренды муниципального имущества проводятся в случаях, когда имущество свободно от договорных отношений либо не востребовано для использования в уставной деятельности муниципальных учреждений.

2.4. Условия торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, закрепленное на праве хозяйственного ведения и оперативного управления разрабатываются непосредственно балансодержателем муниципального имущества в соответствии с действующим законодательством.

2.5. При проведении торгов на право заключения договора аренды, а также при предоставлении права аренды на муниципальное имущество без проведения торгов в случаях, определенных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции (за исключением предоставления прав аренды на муниципальное имущество одному лицу на совокупный срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев), основой для расчета арендной платы за использование муниципального имущества является рыночно обоснованная величина арендной платы на определенный срок, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и другими нормативными актами в области оценочной деятельности.

2.6. Расчет по Методике, утвержденной решением Совета депутатов Грачевского муниципального образования, допускается в следующих случаях:

- при заключении новых договоров аренды муниципального имущества на срок не более чем тридцать календарных дней, в соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции.

- при изменении ежегодных размеров арендной платы в соответствии с условиями действующих договоров аренды, заключенных до вступления в действие Приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 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 которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса".

2.7. Торги на право заключения договора аренды муниципального имущества проводятся в соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 г. № 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.

2.8. В случае если торги признаны несостоявшимися, организатор торгов вправе объявить о проведении новых торгов в установленном порядке, за исключением случаев признания торгов не состоявшимися по причине подачи заявки на участие в торгах только одним заявителем, либо признания участником торгов только одного заявителя. При проведении новых торгов организатор вправе изменить их условия, в том числе снизить размер начальной (минимальной) цены договора, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и другими нормативными актами в области оценочной деятельности, но не более чем на 5 процентов.

2.9. Договор аренды муниципального имущества является основным документом, регламентирующим отношения сторон, и заключается в течение 10 дней с момента принятия распоряжения администрации Грачевского муниципального образования о передаче в аренду муниципального имущества в случаях, когда проведение торгов не требуется и не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах торгов на официальном сайте торгов в случаях, когда требуется проведение торгов.

2.10. 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.

2.11. 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 сторон договора;
- дата составления договора аренды;
- технические и иные характеристики объекта;
- недостатки имущества и сроки их устранения;
- подписи сторон.

2.12. Договор аренды муниципального имущества вступает в силу с момента подписания его сторонами или в иной согласованный сторонами срок. Договор аренды муниципального недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» за счет арендатора за исключение случаев установленных федеральным законодательством.

2.13. Предоставление льгот по арендной плате за использование муниципального имущества осуществляется в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

2.14. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, 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.

2.15. По истечении срока договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, касающихся имущества, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Глава 3. ПОРЯДОК ЗАЧЕТА В СЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТ АРЕНДАТОРОВ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УСЛУГ ПО ОТОПЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ ИЛИ ПОМЕЩЕНИЙ.

3.1. Администрация поселения вправе зачесть Арендатору в счет арендной платы стоимость услуг предоставленных Арендатором по отоплению нежилых помещений принадлежащих поселению. Стоимость услуг предоставленных Арендатором по отоплению нежилых помещений должна быть выше стоимости арендной платы за арендованное

помещение. Для согласования данных действий между администрацией поселения и Арендатором заключается дополнительное соглашение, которое прилагается к договору аренды заключённого по результатам торгов и является его обязательной частью.

3.2 При неотложной необходимости проведения капитального ремонта муниципального нежилого здания или помещения Арендатор вправе обратиться в администрацию поселения с заявлением о согласовании проведения капитального ремонта Арендатором.

3.3. При зачете затрат на капитальный ремонт объектов нежилого фонда в счет арендной платы учитываются следующие виды работ:

- ремонт и замена электропроводки и силового кабеля;
- ремонт и замена электрощитов, счетчиков и пультов распределительных коробок;
- ремонт, замена и установка труб, задвижек, вентилей;
- ремонт и замена полов;
- ремонт и замена потолков;
- ремонт и замена перекрытий;
- ремонт и замена наружных и внутренних стен, перегородок;
- ремонт крыш для отдельно стоящих зданий и пристроенных помещений;
- укрепление фундаментов зданий.

При этом все вышеуказанные улучшения считаются неотделимыми, переходят в муниципальную собственность, стоимость их после прекращения договора аренды не возмещается.

3.4. Для подтверждения произведенных затрат арендатор не позднее 30 дней с даты окончания работ представляет в администрацию поселения следующие документы:

- акт приемки выполненных работ;
- платежные документы, подтверждающие затраты арендатора на проведение капитального ремонта;
- договор подряда с копией лицензии подрядчика на осуществление данного вида деятельности.

3.5. При несвоевременном представлении арендатором исполнительной документации претензии по зачету затрат на произведенные работы в счет арендной платы не принимаются.

Глава 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Договоры аренды муниципального имущества, заключенные в нарушение требований, установленных настоящим Положением, признаются недействительными в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, и взаимоотношения сторон, возникающие при заключении и исполнении договоров аренды муниципального имущества, рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством.