

ЧЕЛЯБИНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА
первого созыва

РЕШЕНИЕ
от 24 марта 2015 г. N 7/13

Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду
имущества, находящегося в собственности
муниципального образования "город Челябинск"

Список изменяющих документов
(в ред. Решения Челябинской городской Думы от 28.08.2018 N 42/11)

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", от 2 мая 2006 года N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации", от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных", Уставом города Челябинска, решением Челябинской городской Думы от 29.06.2010 N 15/5 "Об утверждении Положения о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования "город Челябинск" Челябинская городская Дума первого созыва

РЕШАЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования "город Челябинск" (приложение).
2. Внести настоящее решение в раздел 4 "Собственность города" нормативной правовой базы местного самоуправления города Челябинска.
3. Ответственность за исполнение настоящего решения возложить на заместителя Главы Администрации города по правовым и имущественным вопросам В.А. Елистратова.
4. Контроль исполнения настоящего решения поручить постоянной комиссии городской Думы по экономике, муниципальному имуществу и городской инфраструктуре (А.Е. Вышегородцев).
5. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города Челябинска
(Председатель городской Думы)
С.И.МОШАРОВ

Приложение
к решению
Челябинской городской Думы
от 24 марта 2015 г. N 7/13

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке передачи в аренду имущества, находящегося
в собственности муниципального образования "город Челябинск"

Список изменяющих документов
(в ред. Решения Челябинской городской Думы от 28.08.2018 N 42/11)

I. Общие положения

Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования "город Челябинск" (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", от 2 мая 2006 года N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации", от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных", Уставом города Челябинска, решением Челябинской городской Думы от 29.06.2010 N 15/5 "Об утверждении Положения о порядке владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования "город Челябинск".

Настоящее Положение не регулирует отношения по передаче в аренду имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения, муниципальными учреждениями, отраслевыми (функциональными) и территориальными (районными) органами Администрации города Челябинска, наделенными правами юридического лица, на праве оперативного управления, а также по предоставлению в аренду движимого имущества, земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования "город Челябинск".

1. Объектом договора аренды может быть следующее имущество, находящееся в собственности муниципального образования "город Челябинск":

- здания, строения;
- нежилые помещения;
- имущественные комплексы.

2. Арендаторами муниципального имущества могут выступать юридические лица, индивидуальные предприниматели, объединения и организации с участием российских и иностранных юридических лиц, а также иностранные юридические лица и граждане, зарегистрированные в установленном порядке на территории Российской Федерации.

3. Арендодателем от имени муниципального образования "город Челябинск" выступает Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее - Комитет).

4. Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования "город Челябинск", в полном объеме поступают в доход бюджета города Челябинска.

5. В целях обеспечения защиты муниципального имущества, передаваемого в аренду, от риска гибели и повреждения оно подлежит страхованию за счет средств арендатора на его полную стоимость на весь срок аренды в пользу Комитета в течение месяца со дня заключения договора аренды.

6. Арендатор, заключивший договор аренды на отдельно стоящее нежилое здание, обязан заключить договор аренды на земельный участок, на котором расположено отдельно стоящее нежилое здание.

Отдельно стоящее нежилое здание представляет собой самостоятельное конструктивное целое с отсутствием жилых помещений.

Арендная плата за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое недвижимое муниципальное имущество, определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

7. При сдаче в аренду нежилых помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, арендная плата за долю земельного участка не рассчитывается.

8. При прекращении или досрочном расторжении договора аренды арендатор обязан вернуть собственнику муниципальное имущество, включая земельный участок.

Возврат имущества осуществляется по акту приема-передачи.

II. Порядок передачи в аренду муниципального имущества

9. Муниципальное имущество передается в аренду по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды указанного имущества, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10. Торги (конкурс или аукцион) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с

Правилами 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, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10 февраля 2010 года 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 в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (далее - приказ Федеральной антимонопольной службы России от 10 февраля 2010 года N 67).

Перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержден приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10 февраля 2010 года N 67.

Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил лучшие условия исполнения договора и заявки на участие в конкурсе, которому присвоен первый номер.

Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

11. Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) осуществляется в порядке, установленном статьей 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Федерального закона "О защите конкуренции") и в месячный срок со дня поступления документов Комитет готовит проект правового акта Главы Администрации города Челябинска или уполномоченного им должностного лица.

12. Предоставление муниципальной преференции осуществляется в целях, установленных главой 5 Федерального закона "О защите конкуренции".

Подготовку и направление в антимонопольный орган заявления о даче согласия на предоставление муниципальной преференции осуществляет Комитет.

13. В целях формирования пакета документов, необходимых для направления в антимонопольный орган заявления о даче согласия на предоставление муниципальной преференции, к заявлению должны быть представлены документы, установленные статьей 20 Федерального закона "О защите конкуренции".

14. Комитетом по требованию антимонопольного органа могут быть дополнительно запрошены документы и (или) информация в объеме и порядке, которые установлены Федеральным законом "О защите конкуренции".

15. Комитет в месячный срок со дня поступления документов готовит проект правового акта Главы Администрации города Челябинска или уполномоченного им должностного лица, которым предусматривается предоставление муниципальной преференции с указанием цели предоставления муниципальной преференции, и направляет проект правового акта в антимонопольный орган с соответствующим заявлением с приложением документов, установленных статьей 20 Федерального закона "О защите конкуренции".

16. После получения соответствующего решения антимонопольного органа Комитет в течение пяти рабочих дней:

1) готовит проект правового акта Главы Администрации города Челябинска или уполномоченного им должностного лица о предоставлении муниципальной преференции в форме заключения договора аренды;

2) направляет заявителю отказ в предоставлении муниципальной преференции в случаях, установленных законодательством.

III. Порядок заключения договора аренды

17. Подготовка проекта договора аренды осуществляется Комитетом в месячный срок со дня представления заявителем заявления с приложением полного пакета документов в рамках предоставления соответствующей муниципальной услуги.

18. Для юридических лиц:

- копии учредительных документов (устава, свидетельства о государственной регистрации

юридического лица);

- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- копия документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки от имени юридического лица;
- копия свидетельства о государственной регистрации общественного объединения в Главном управлении Министерства юстиции Российской Федерации по Челябинской области.

19. Для индивидуальных предпринимателей:

- копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;
- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.

20. Для физических лиц:

- копия документа, удостоверяющего личность;
- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- документ, подтверждающий отсутствие в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей сведений о физическом лице.

21. Договор аренды муниципального имущества считается заключенным с момента передачи Комитетом соответствующего имущества арендатору по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью договора аренды, если иное не предусмотрено законодательством.

22. Договор аренды должен содержать:

1) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:

- адрес (местонахождение);
- вид имущества (здание, нежилое помещение, строение, сооружение, их части, иное имущество), являющегося объектом договора аренды;
- характеристика объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости, технического и (или) кадастрового паспорта на передаваемое в аренду недвижимое имущество, план и экспликация передаваемого в аренду помещения с указанием его границ;

2) целевое назначение передаваемого в аренду имущества;

3) размер арендной платы (без учета налога на добавленную стоимость и иных обязательных платежей);

4) порядок, условия и сроки внесения арендной платы (внесение арендатором арендной платы не позднее 10 числа текущего месяца);

5) условия о том, что:

- невнесение арендной платы в полном объеме более двух раз подряд является основанием для досрочного расторжения договора аренды в установленном порядке;
- арендатор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды, пени, неустойки, за невозврат имущества в сроки, предусмотренные условиями договора.

23. Обязанности арендатора:

1) не производить изменения схемы коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемого муниципального имущества, вызываемые потребностями арендатора, без письменного разрешения Комитета. После проведения реконструкции (перепланировки) в нежилом здании (помещении) арендатор самостоятельно изготавливает техническую документацию за счет собственных средств;

2) самостоятельно заключить с соответствующими службами договоры на предоставление коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания арендуемого имущества, в соответствии с установленными нормами на основании действующих цен и тарифов;

3) соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении видов деятельности

арендатора в арендуемом им муниципальном имуществе;

4) нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в случаях, если передаваемое в аренду имущество расположено в многоквартирном жилом доме пропорциональной доле арендуемой площади, самостоятельно заключив соответствующий договор с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в тридцатидневный срок со дня подписания акта приема-передачи муниципального имущества;

5) без согласия Комитета не вправе продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование, сдавать в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении арендуемого муниципального имущества другому лицу;

6) производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества, затраты арендатора на проведение ремонта не могут быть зачтены в счет уплаты арендной платы.

24. Комитет имеет право отказаться от исполнения договора аренды и расторгнуть его в досудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения арендатором условий договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

25. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации. Арендатор несет расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды и всех изменений к нему, а также расходы, связанные с эксплуатацией арендуемого имущества и его страхованием.

Помимо условий, предусмотренных настоящим Положением, договор аренды может содержать другие условия, связанные с особенностями сдаваемого в аренду муниципального имущества, определяемые Комитетом, не противоречащие законодательству.

IV. Порядок расчета арендной платы

26. Арендная плата определяется договором без учета налога на добавленную стоимость и иных обязательных платежей. Налог на добавленную стоимость перечисляется арендатором самостоятельно согласно законодательству Российской Федерации.

27. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом, за исключением земельных участков, определяется в следующем порядке:

1) при заключении договора аренды по результатам торгов (конкурсов, аукционов) - на основании предложения победителя конкурса или аукциона в установленном порядке. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом устанавливается по начальной (минимальной) цене договора (цене лота), который может быть увеличен по соглашению сторон в порядке, установленном договором;

2) при заключении договора аренды на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности по договору в соответствии с частями 9, 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", - по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации;

3) при предоставлении имущества в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) - по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, или в соответствии с Методикой расчета арендной платы, утвержденной муниципальным правовым актом Администрации города Челябинска, в случае заключения договора на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев.

(п. 27 в ред. Решения Челябинской городской Думы от 28.08.2018 N 42/11)

28. Исключен. - Решение Челябинской городской Думы от 28.08.2018 N 42/11.

29. Внесение Арендатором арендной платы осуществляется в течение действия договора аренды, авансом до 10 числа текущего месяца.

Внесение арендной платы организациями, финансируемыми из бюджетов разных уровней, осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами об обеспечении исполнения соответствующего уровня бюджета, в зависимости от объема лимитов бюджетных обязательств на

соответствующий финансовый год, предназначенных на соответствующие цели (оплата арендной платы).
(п. 29 в ред. Решения Челябинской городской Думы от 28.08.2018 N 42/11)

30. Размер арендной платы за муниципальное имущество может быть изменен в порядке, предусмотренном законодательством, но не чаще одного раза в год.

V. Учет договоров аренды муниципального имущества, контроль соблюдения их условий

31. Учет договоров аренды муниципального имущества и изменений к ним, контроль соблюдения арендатором условий договоров аренды, своевременного перечисления арендатором арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляет Комитет.

VI. Заключительные положения

32. Настоящее Положение вступает в силу с момента его официального опубликования.

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

Глава города Челябинска
(Председатель городской Думы)
С.И.МОШАРОВ