Совет сельского поселения Чишминский сельсовет

муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан

РЕШЕНИЕ

28 июня 2017 года № 135

Об утверждении Порядка оформления прав пользования муниципальным имуществом сельского поселенияЧишминский сельсоветмуниципального района

Чишминский район Республики Башкортостан

Руководствуясь Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2007 года № 403 «О Порядке оформления прав пользования государственным имуществом Республики Башкортостан и об определении годовой арендной платы за пользование государственным имуществом Республики Башкортостан» (с последующими изменениями), в целях эффективного управления и использования муниципального имущества

Совет сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан решил:

1. Утвердить Порядок оформления прав пользования муниципальным имуществом сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан в новой редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу с 1 июля 2017 года.

3. Обнародовать настоящее решение в установленном Уставом сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан порядке, разместить на официальном сайте Администрации сельского поселения Чишминский сельсовет в сети ИНТЕРНЕТ.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район по бюджету, налогам, вопросам собственности, торговле и иным видам услуг населению ( Кадерметова Л.Р.).

Глава

сельского поселения Чишминский сельсовет

муниципального района Чишминский район

Республики Башкортостан

И.З.Уразметов

Приложение

к решению Советасельского поселения

Чишминский сельсовет

муниципального района

Чишминский район Республики Башкортостан

от 28 июня 2017 г. № 135

**Порядок**

**оформления прав пользования муниципальным имуществом сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан**

1. Общие положения

1.1. Настоящий документ разработан с соответствии с Порядком оформления прав пользования государственным имуществом Республики Башкортостан и об определении годовой арендной платы за пользование государственным имуществом Республики Башкортостан, утвержденным Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 29.12.2007 года № 403 (с последующими изменениями) и определяет порядок оформления прав пользования муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (далее - муниципальное имущество), в случаях, предусмотренных законодательством.

1.2. К муниципальному имуществу относятся:

комплексы зданий, строений и сооружений;

отдельно стоящие здания, строения и сооружения;

здания, строения и сооружения, отнесенные в установленном порядке к памятникам истории, архитектуры и культуры, в том числе нежилые помещения в жилых зданиях-памятниках;

нежилые помещения в объектах жилого фонда (в жилых домах, общежитиях и т.п.), в том числе встроенно-пристроенные;

объекты жилищного фонда, переводимые в состав муниципального нежилого фонда в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Башкортостан;

машины и оборудование;

транспортные средства;

оборотные средства (запасы сырья, топлива, материалов и др.);

исключительные права (права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия);

обязательства перед кредиторами арендодателя;

иное имущество, находящееся в муниципальной собственности.

1.3. Пользование муниципальным имуществом юридическими и физическими лицами осуществляется на правах:

хозяйственного ведения;

оперативного управления;

доверительного управления;

безвозмездного пользования;

аренды и субаренды.

1.4. Решения о передаче муниципального имущества в хозяйственное ведение, оперативное управление, доверительное управление, безвозмездное пользование или аренду принимаются Собственником, в пределах предоставленных полномочий, если иное не предусмотрено законодательством.

1.5. Решения о передаче муниципального имущества, находящегося в пользовании у юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных в установленном порядке без образования юридического лица, в безвозмездное пользование органам государственной власти, органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, зарегистрированным в установленном порядке без образования юридического лица, принимаются его пользователями с согласия Собственника в пределах предоставленных полномочий в соответствии с законодательством.

1.6. При рассмотрении вопроса о передаче муниципального нежилого фонда для использования под административные цели по различным правовым основаниям применяется норматив площади в размере не более 9 кв. м на одного работника.

1.7. Объекты муниципального нежилого фонда или площади зданий могут быть перераспределены в установленном законодательством порядке в случаях использования этих объектов или площадей:

не по целевому назначению;

с нарушением установленного порядка использования либо без оформления права пользования;

в неуставных целях;

без вовлечения в производственный цикл предприятия.

2. Порядок оформления прав пользования

муниципальным имуществом

2.1. Оформление прав пользования муниципальным имуществом предусматривает процедуру предоставления муниципального имущества по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, заключаемым:

1) по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров (далее - торги);

2) без проведения торгов.

2.2. Муниципальное имущество предоставляется без проведения торгов в случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

2.3. Перечень документов, представляемых заявителем для участия в торгах, приводится в информационном сообщении о проведении торгов, документации о торгах в соответствии с законодательством.

2.4. Передача в пользование муниципального имущества без проведения торгов осуществляется в следующем порядке:

2.4.1. Юридические и физические лица подают в Администрациюсельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан заявление о передаче муниципального имущества в пользование, которое регистрируется в установленном порядке, с приложением соответствующих документов.

2.4.2. Рассмотрение заявления о передаче без проведения торгов муниципального имущества в пользование производится в срок до одного месяца.

Заявителю отказывается в передаче муниципального имущества без проведения торгов в пользование при наличии следующих оснований:

документы заявителя не отвечают установленным настоящим Порядком требованиям;

имеется установленное законодательством ограничение по управлению и распоряжению данным объектом муниципального имущества;

муниципальное имущество передано иным юридическим либо физическим лицам в пользование в порядке, установленном законодательством и настоящим Порядком;

имеются неразрешенные судебные споры по поводу указанного в заявлении муниципального имущества;

заявителем не выполнены условия ранее заключенных договоров о передаче ему в пользование другого муниципального имущества в течение трех и более месяцев подряд;

имеются факты расторжения с заявителем договоров о передаче ему в пользование другого муниципального имущества из-за нарушения заявителем условий данных договоров.

При отказе в передаче муниципального имущества в пользование заявителю направляется письменное мотивированное уведомление в срок до одного месяца с момента регистрации заявления.

2.4.3. Решение о передаче муниципального имущества в пользование юридическим и физическим лицам и изменении условий пользования муниципальным имуществом принимается Комиссией по рассмотрению заявок на право пользования муниципальным имуществом сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан (далее - Комиссия), созданной постановлением главы сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан. Положение о Комиссии, состав и порядок ее работы утверждаются постановлением главы сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан. Комиссия оформляет протокол, который утверждается постановлением главы сельского поселения Чишминский сельсовет.

2.5. По результатам торгов на право заключения договоров о передаче муниципального имущества в пользование или при положительном решении Комиссии сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан оформляет договоры о передаче муниципального имущества в:

доверительное управление;

безвозмездное пользование;

аренду.

2.6. Муниципальное имущество может быть изъято из пользования одних юридических и физических лиц и передано в пользование другим юридическим и физическим лицам в соответствии с законодательством.

2.7. В договоре о передаче муниципального имущества в пользование должны быть указаны условия и порядок досрочного прекращения его действия в отношении всего переданного муниципального имущества или его части в соответствии с законодательством.

2.8. В случае принятия решения в соответствии с пунктом 3.6 настоящего Порядка пользователи муниципального имущества (в том числе юридические и физические лица, в ведении (на балансе) которых состояло муниципальное имущество), имеют право подать заявление в установленном порядке и заключить договоры о передаче им этого муниципального имущества (части имущества) в пользование в соответствии с законодательством и настоящим Порядком.

2.9.Администрация сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан осуществляет контроль за использованием муниципального имущества в соответствии с законодательством и настоящим Порядком.

2.10. Администрация сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан имеет право:

проводить обследования и проверки использования муниципального имущества;

требовать от проверяемых юридических и физических лиц необходимую документацию и информацию;

привлекать к проведению обследований и проверок использования муниципального имущества представителей пользователя и балансодержателя, квалифицированных специалистов и экспертов.

2.11. В оформлении договора о передаче муниципального имущества в пользование отказывается в следующих случаях:

проведение ликвидации заявителя - юридического лица или принятие арбитражным судом решения о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства;

приостановление деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

предоставление заявителем заведомо ложных сведений, содержащихся в представленных документах.

2.12. При передаче в пользование муниципального имущества, являющегося памятником истории, культуры и архитектуры, пользователем муниципального имущества дополнительно оформляется охранное обязательство с органом охраны объектов культурного наследия Республики Башкортостан.

2.13. Размер общей площади возможных с согласия Собственника к передаче в установленном законодательством о защите конкуренции порядке в аренду третьим лицам части или частей муниципального имущества, находящегося в пользовании, не может превышать двадцати пяти процентов от общей площади муниципального имущества, находящегося в пользовании.

Размер общей площади возможных к передаче в аренду третьим лицам с согласия Собственника без проведения торгов части или частей муниципального имущества, переданного в пользование, не может превышать десяти процентов площади муниципального имущества, находящегося в пользовании, и составлять более чем двадцать квадратных метров.

Срок действия указанных договоров аренды муниципального имущества с третьими лицами не может превышать срока действия основных договоров.

2.14. Для договоров, заключаемых по результатам торгов с субъектами малого и среднего предпринимательства и организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень муниципального имущества сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, срок действия договора должен составлять не менее пяти лет.

Срок действия договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

Максимальный срок предоставления бизнес-инкубаторами муниципального имущества в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства не должен превышать трех лет.

2.15. Изменение условий договора, указанных в документации о торгах, по результатам которых заключен договор, не допускается.

Цена договора, заключенного по результатам торгов, может быть изменена только в сторону увеличения.

3. Особенности передачи муниципального имущества

в доверительное управление

3.1. Муниципальное имущество передается в доверительное управление в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка:

коммерческой организации (за исключением муниципального унитарного предприятия);

индивидуальному предпринимателю, зарегистрированному в установленном порядке, без образования юридического лица.

Указанные юридические и физические лица являются доверительными

управляющими и осуществляют правомочия Собственника в отношении муниципального имущества, переданного в доверительное управление в соответствии с заключенным договором.

Передача муниципального имущества в доверительное управление производится согласно законодательству и настоящему Порядку в целях сохранения и эффективного функционирования данного имущества в интересах учредителя доверительного управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

В отдельных случаях, когда доверительное управление имуществом осуществляется по основаниям, предусмотренным законом, доверительным управляющим может быть гражданин, не являющийся предпринимателем, или некоммерческая организация, за исключением учреждения.

Учредителем доверительного управления является Собственник муниципального имущества.

3.2. Муниципальное имущество не подлежит передаче в доверительное управление государственным органам и органам местного самоуправления.

3.3. Функции учредителя доверительного управления или лица, определенного им (выгодоприобретателя) (далее - учредитель управления), осуществляет Собственник в соответствии с настоящим Порядком.

3.4. Передача муниципального имущества в доверительное управление производится по рыночной стоимости, кроме объектов жилищного фонда с объектами инженерной инфраструктуры.

Учредитель управления организует проведение оценки рыночной стоимости передаваемого в доверительное управление муниципального имущества и изготовление технической документации на него.

Оплата расходов по оценке рыночной стоимости передаваемого в доверительное управление муниципального имущества и изготовлению технической документации на него осуществляется доверительным управляющим.

3.5. Муниципальное имущество, переданное в доверительное управление, обособляется от другого имущества доверительного управляющего и отражается на отдельном балансе. Для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, открывается отдельный банковский счет.

3.6. Для оформления договора доверительного управления муниципальным имуществом сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан представляются следующие документы или их копии:

а) для коммерческих (некоммерческих) организаций - копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями на дату подачи заявки, заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

б) для индивидуального предпринимателя - свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, а также документы, удостоверяющие его личность;

в) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная ее копия, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для юридических лиц; выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная ее копия, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для индивидуальных предпринимателей; надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства, полученный не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для иностранных лиц;

г) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель)); в случае, если от имени заявителя действует иное лицо, - также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенная печатью заявителя и подписанная его руководителем или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенная копия такой доверенности (для юридических лиц); в случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, - также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

д) документы, характеризующие квалификацию заявителя, - в случае, если использование муниципального имущества предполагает наличие такой квалификации;

е) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения - в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и для заявителя заключение договора или обеспечение его исполнения являются крупной сделкой;

ж) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

з) письмо банковского учреждения о наличии банковских счетов заявителя;

и) копии годового бухгалтерского баланса заявителя с отметкой территориальной налоговой службы о принятии этого баланса и приложений к нему за период, предшествующий дате подачи заявки;

к) для индивидуального предпринимателя - декларация о доходах;

л) перечень муниципального имущества сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан, предполагаемого к передаче в доверительное управление;

м) утвержденная предприятием технического учета и инвентаризации техническая документация всех объектов недвижимости, включенных в перечень (в случае, если передаваемое на момент оформления договора имущество находится в пользовании заявителя);

н) опись представляемых документов.

Документы, указанные в подпунктах "а", "б". "г"-"з", "л"-"н" настоящего пункта, представляются в Администрацию сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан заявителем самостоятельно.

Документы, указанные в подпунктах "в", "и", "к" настоящего пункта, запрашиваются Администрацией сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан в органах, предоставляющих государственные и (или) муниципальные услуги, в иных государственных органах, органах местного самоуправления Республики Башкортостан либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления Республики Башкортостан организациях, участвующих в предоставлении государственных и (или) муниципальных услуг, в распоряжении которых находятся указанные документы, если они не представлены заявителем по собственной инициативе.

3.7. Сроки передачи муниципального имущества в доверительное управление определяются договором о передаче муниципального имущества в доверительное управление.

3.8. Учредитель управления и доверительный управляющий оформляют договор о передаче муниципального имущества в доверительное управление по форме, утвержденной постановлением главы сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район, а также перечень муниципального имущества, являющийся неотъемлемой частью указанного договора.

3.9. В случае, если передаваемое на момент подачи заявки имущество не находилось в пользовании заявителя на основании договоров или иных актов, передача оформляется актом приема-передачи, являющимся неотъемлемой частью договора о передаче муниципального имущества в доверительное управление.

3.10. Условия пользования земельными участками, отведенными под объекты недвижимости и необходимыми для их использования, определяются законодательством в рамках контроля за исполнением договоров о передаче муниципального имущества в пользование.

4. Особенности передачи муниципального имущества

в безвозмездное пользование

4.1. Муниципальное имущество передается в безвозмездное пользование в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка:

коммерческой (некоммерческой) организации (за исключением государственного, муниципального унитарного предприятия);

организациям, которые после заключения договора получат право на безвозмездное владение и пользование указанным муниципальным имуществом для самостоятельного осуществления хозяйственной и иной деятельности (далее - ссудополучатель).

4.2. В безвозмездное пользование может быть передано следующее муниципальное имущество:

объекты инженерной инфраструктуры;

объекты муниципального нежилого фонда;

объекты муниципального жилищного фонда;

иное муниципальное имущество.

4.3. Собственник муниципального имущества либо иные лица, уполномоченные Собственником или законом, являются ссудодателями муниципального имущества.

Функции ссудодателя на условиях безвозмездного пользования осуществляет Собственник.

4.4. Передача муниципального имущества в безвозмездное пользование производится по балансовой и остаточной стоимостям. В случае отсутствия стоимостных показателей муниципального имущества передача в безвозмездное пользование осуществляется по рыночной стоимости. Ссудодатель обеспечивает проведение оценки рыночной стоимости передаваемого в безвозмездное пользование муниципального имущества.

Оплата расходов по оценке передаваемого в безвозмездное пользование муниципального имущества осуществляется ссудополучателем.

4.5. Муниципальное имущество, переданное в безвозмездное пользование, учитывается ссудополучателем на за балансовом счете в соответствии с законодательством.

4.6. Для оформления договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан представляются следующие документы или их копии:

а) для организаций - копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями на дату подачи заявки, заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

б) для индивидуального предпринимателя - свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, а также документы, удостоверяющие его личность;

в) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная ее копия, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для юридических лиц; выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная ее копия, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для индивидуальных предпринимателей; надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства, полученный не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для иностранных лиц;

г) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель)); в случае, если от имени заявителя действует иное лицо, - также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенная печатью заявителя и подписанная его руководителем или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенная копия такой доверенности (для юридических лиц); в случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, - также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

д) документы, характеризующие квалификацию заявителя, - в случае, если использование государственного имущества предполагает наличие такой квалификации;

е) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения - в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и для заявителя заключение договора или обеспечение его исполнения являются крупной сделкой;

ж) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

з) письмо банковского учреждения о наличии банковских счетов заявителя;

и) копии годового бухгалтерского баланса заявителя с отметкой территориальной налоговой службы о принятии этого баланса и приложений к нему за период, предшествующий дате подачи заявки;

к) для индивидуального предпринимателя - декларация о доходах;

л) перечень муниципального имущества сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан, предполагаемого к передаче в безвозмездное пользование;

м) утвержденная предприятием технического учета и инвентаризации техническая документация всех объектов недвижимости, включенных в перечень (в случае, если передаваемое на момент оформления договора имущество находится в пользовании заявителя);

н) опись представляемых документов.

Документы, указанные в подпунктах "а", "б". "г"-"з", "л"-"н" настоящего пункта, представляются в Администрацию сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан заявителем самостоятельно.

Документы, указанные в подпунктах "в", "и", "к" настоящего пункта, запрашиваются Администрацией сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан в органах, предоставляющих государственные и (или) муниципальные услуги, в иных государственных органах, органах местного самоуправления Республики Башкортостан либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления Республики Башкортостан организациях, участвующих в предоставлении государственных и (или) муниципальных услуг, в распоряжении которых находятся указанные документы, если они не представлены заявителем по собственной инициативе.

4.7. Ссудодатель и ссудополучатель оформляют договор о передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование по форме, утвержденной постановлением главы сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район, а также перечни муниципального имущества, являющиеся неотъемлемой частью указанного договора.

Передача муниципального имущества ссудополучателю производится по акту приема-передачи (с указанием его фактического состояния), являющемуся неотъемлемой частью договора о передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование.

4.8. Условия пользования земельными участками, отведенными под объекты недвижимости и необходимыми для их использования, определяются законодательством.

4.9. С согласия ссудодателя ссудополучатель вправе сдавать переданное в пользование имущество в аренду в соответствии с целями своей деятельности. Размер общей площади нежилого фонда, сдаваемого в аренду, не может превышать двадцати пяти процентов от каждого объекта, переданного в пользование.

5. Особенности передачи муниципального

имущества в аренду

5.1. Муниципальное имущество передается в аренду без права выкупа в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка.

5.2. Арендодателем муниципального имущества выступают:

от имени Собственника – Администрация сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район или уполномоченный ею орган;

муниципальные предприятия и учреждения Чишминского района***,*** владеющие муниципальным имуществом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, доверительные управляющие, - при условии обязательного согласования предоставления муниципального имущества в аренду с Собственником.

5.3. В целях установления единого порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом оформление и учет договоров аренды (субаренды) осуществляются Администрацией сельского поселения Чишминский сельсовет.

5.4. Для оформления договора аренды муниципального имуществасельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан без права выкупа представляются следующие документы или их копии:

а) для коммерческих (некоммерческих) организаций - копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями на дату подачи заявки, заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

б) для индивидуального предпринимателя - свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, а также документы, удостоверяющие его личность;

в) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная ее копия, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для юридических лиц; выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная ее копия, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для индивидуальных предпринимателей; надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства, полученный не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для иностранных лиц;

г) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель)); в случае, если от имени заявителя действует иное лицо, - также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенная печатью заявителя и подписанная его руководителем или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенная копия такой доверенности (для юридических лиц); в случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, - также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

д) документы, характеризующие квалификацию заявителя, - в случае, если использование государственного имущества предполагает наличие такой квалификации;

е) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения - в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и для заявителя заключение договора или обеспечение его исполнения являются крупной сделкой;

ж) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

з) письмо банковского учреждения о наличии банковских счетов заявителя;

и) копии годового бухгалтерского баланса заявителя с отметкой территориальной налоговой службы о принятии этого баланса и приложений к нему за период, предшествующий дате подачи заявки;

к) для индивидуального предпринимателя - декларация о доходах;

л) перечень муниципального имущества муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан, предполагаемого к передаче в аренду;

м) утвержденная предприятием технического учета и инвентаризации техническая документация всех объектов недвижимости, включенных в перечень (в случае, если передаваемое на момент оформления договора имущество находится в пользовании заявителя);

н) опись представляемых документов.

Документы, указанные в подпунктах "а", "б". "г"-"з", "л"-"н" настоящего пункта, представляются в Администрацию сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан заявителем самостоятельно.

Документы, указанные в подпунктах "в", "и", "к" настоящего пункта, запрашиваются Администрацией сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан в органах, предоставляющих государственные и (или) муниципальные услуги, в иных государственных органах, органах местного самоуправления Республики Башкортостан либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления Республики Башкортостан организациях, участвующих в предоставлении государственных и (или) муниципальных услуг, в распоряжении которых находятся указанные документы, если они не представлены заявителем по собственной инициативе.

5.5. Администрация сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район самостоятельно без согласования с юридическими лицами, в ведении (на балансе) которых находится муниципальное имущество, заключает договоры аренды в случаях, если передача объектов муниципальное имущества в безвозмездное пользование, доверительное управление не оформлена (не переоформлена) указанными юридическими лицами и право пользования не зарегистрировано в установленном порядке.

5.6. Сроки аренды муниципального имущества определяются договором аренды.

5.7. Размер годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан определяется в соответствии с отчетом независимого оценщика, произведенным согласно требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", и Методикой определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан, а также устанавливается по результатам проведения торгов на право заключения договоров аренды на основании итогового протокола комиссии по организации и проведению конкурсов (аукционов) на право заключения договоров аренды, доверительного управления, безвозмездного пользования муниципальным имуществом сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район Республики Башкортостан.

Условия, сроки внесения и расчетные счета для перечисления арендной платы определяются договором аренды.

Размеры арендной платы подлежат досрочному пересмотру в следующих случаях:

изменение коэффициентов расчета годовой арендной платы;

изменение состава арендованного имущества;

изменение разрешенного использования арендуемого объекта;

другие случаи, предусмотренные законодательством.

5.8. Арендатор оплачивает предоставленные ему коммунальные и иные услуги по счету, выставленному балансодержателем, либо по отдельным договорам, заключаемым им с обслуживающими организациями.

Арендная плата за землю и платежи за пользование другими природными ресурсами не включаются в состав годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом, а устанавливаются и вносятся в порядке согласно законодательству.

5.9. Собственник, балансодержатель и арендатор оформляют договор о передаче муниципального имущества в аренду без права выкупа по форме, утвержденной постановлением главы сельского поселения Чишминский сельсовет муниципального района Чишминский район.

5.10. Право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением, переходит арендатору на срок аренды недвижимого имущества и оформляется в установленном законодательством порядке.

**6. Особенности проведения конкурсов и аукционов.**

6.1. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество:

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) муниципальным учреждениям;

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, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

7) для размещения сетей связи, 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 настоящего Федерального закона;

10) лицу, с которым заключен муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения 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 организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся 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 имевшемуся 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;

14) являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

15) лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

16) передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 1 настоящей части.

6.2. В порядке, предусмотренном частью 6.1. настоящего Порядка, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

1) муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления муниципальным унитарным предприятиям;

2) муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными автономными учреждениями;

3) муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

6.3. В соответствии с пунктом 6.4. настоящего Порядка извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за тридцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе, извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

6.4. С 1 января 2011 года информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в пунктах 6.1. и 6.2. настоящего Порядка, размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт торгов).

6.5. Не допускается заключение договоров, указанных в пунктах 6.1. и 6.2. настоящего Порядка, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

6.6. При заключении и (или) исполнении указанных в пунктах 6.1. и 6.2. настоящего Порядка договоров их цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

6.7. По истечении срока договора аренды, указанного в пунктах 6.1. и 6.2. настоящего Порядка, 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.

6.8. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 6.7. настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

6.9. В случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в пунктах 6.1. и 6.2. настоящего Порядка, по основаниям, не предусмотренным частью 6.8. настоящей статьи, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.