



**ДУМА ТАЛИЦКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**  
**Шестой созыв**

---

**РЕШЕНИЕ**

от 25 апреля 2019 года № 32  
г. Талица

Об утверждении Положения «О передаче в аренду муниципального имущества Талицкого городского округа»

Рассмотрев проект решения Думы Талицкого городского округа «Об утверждении Положения «О передаче в аренду муниципального имущества Талицкого городского округа», внесенный Администрацией Талицкого городского округа 21 марта 2019 года (вх. № 95), с изменениями от 15 апреля 2019 года, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 24 июля 2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 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», Уставом Талицкого городского округа, Положением «О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Талицкого городского округа», утвержденным решением Думы Талицкого городского округа от 14.02.2013 № 6, Дума Талицкого городского округа

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение «О передаче в аренду муниципального имущества Талицкого городского округа» (прилагается).

2. Признать утратившими силу:

1) решение Думы Талицкого городского округа от 30.05.2012 № 47 «О внесении изменений в Положение «О передаче в аренду муниципального имущества Талицкого городского округа» и принятии его в новой редакции»;

2) решение Думы Талицкого городского округа от 27.02.2014 № 10 «О внесении изменений в Положение «О передаче в аренду муниципального имущества Талицкого городского округа»;

3) решение Думы Талицкого городского округа от 25.10.2018 № 91 «О внесении изменений в Положение «О передаче в аренду муниципального имущества Талицкого городского округа».

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Сельская новь» и разместить на официальном сайте Думы Талицкого городского округа в информационно – телекоммуникационной сети Интернет.

4. Контроль исполнения настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по бюджету, финансам и налогам (А.С. Земеров).

Председатель Думы  
Талицкого городского округа

Глава  
Талицкого городского округа

\_\_\_\_\_ Е.Г. Забанных

\_\_\_\_\_ А.Г. Толкачев

Утверждено  
решением Думы  
Талицкого городского округа  
от 25 апреля 2019 года № 32

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о передаче в аренду муниципального имущества**  
**Талицкого городского округа**

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, Федеральными законами от 29 июля 1998 года [№ 135-ФЗ](#) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ), от 6 октября 2003 года [№ 131-ФЗ](#) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26 июля 2006 года [№ 135-ФЗ](#) «О защите конкуренции» (далее – ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ), от 24 июля 2007 [№ 209-ФЗ](#) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ), [Приказом](#) Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 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 договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», [Уставом](#) Талицкого городского округа.

Положение определяет основные принципы, порядок и единые на территории Талицкого городского округа правила передачи в аренду муниципального имущества Талицкого городского округа (далее - муниципальное имущество), обязательные для исполнения всеми организациями, независимо от организационно-правовых форм собственности, физическими лицами, а также органами и должностными лицами местного самоуправления, за исключением 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.

2. В аренду может быть передано следующее муниципальное имущество:

1) объекты нежилого фонда: здания, строения, сооружения и помещения в них, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах и объекты незавершенного строительства, относящиеся к муниципальной собственности Талицкого городского округа;

2) муниципальные предприятия как имущественный комплекс;

3) объекты движимого имущества - машины, оборудование, передаточные устройства, транспортные средства, производственный инвентарь, вычислительная техника и прочие виды движимого имущества, относимые к основным фондам.

3. Собственником муниципального имущества является Талицкий городской округ. От имени Талицкого городского округа полномочия собственника муниципального имущества в части арендных отношений осуществляет функциональный орган Администрации Талицкого городского округа Управление по регулированию имущественных и земельных отношений Администрации Талицкого городского округа

(далее - Управление).

Муниципальным казенным имуществом является имущество, находящееся в собственности Талицкого городского округа, не закрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Полномочия собственника муниципального имущества в части средств бюджета Талицкого городского округа осуществляют органы местного самоуправления, функциональные органы, уполномоченные в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами Думы Талицкого городского округа выступать в качестве учредителей и (или) главных распорядителей бюджетных средств в отношении подведомственных муниципальных учреждений.

4. Арендаторами муниципального имущества могут выступать любые заинтересованные физические и юридические лица, органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Свердловской области и органы местного самоуправления иных муниципальных образований (далее - Арендатор).

5. Арендодателями муниципального имущества в соответствии с настоящим Положением выступают:

1) Муниципальные унитарные предприятия Талицкого городского округа - в отношении муниципального недвижимого имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, с согласия Управления, в отношении остального имущества - самостоятельно, с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством.

2) Муниципальные казенные предприятия - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления, с согласия Управления.

3) Муниципальные бюджетные учреждения Талицкого городского округа - в отношении недвижимого и особо ценного движимого муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления или приобретенного ими за счет средств, выделенных им собственником на приобретение такого имущества, с согласия Управления, в отношении остального имущества - самостоятельно.

4) Муниципальные автономные учреждения Талицкого городского округа - в отношении недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления или приобретенного ими за счет средств, выделенных им собственником на приобретение такого имущества, с согласия Управления, в отношении остального имущества - самостоятельно, с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством.

5) Муниципальные казенные учреждения Талицкого городского округа - в отношении муниципального имущества, которое принадлежит им на праве оперативного управления, с согласия Управления.

6) Управление - в отношении муниципального казенного имущества.

7) Органы местного самоуправления Талицкого городского округа - в отношении муниципального имущества, которое принадлежит им на праве оперативного управления.

6. Контроль за использованием и сохранностью предоставленного в аренду муниципального имущества осуществляет арендодатель.

7. Основаниями для заключения договоров аренды имущества являются:

1) Результаты торгов, проводимых в форме конкурса или аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества.

2) Распоряжение Управления о передаче индивидуальному предпринимателю, коммерческой организации, а также некоммерческой организации, осуществляющей приносящую доход деятельность (далее - хозяйствующий субъект), права аренды имущества в качестве муниципальной преференции, предоставляемой в соответствии с законодательством о защите конкуренции.

3) Распоряжение Управления о заключении договора аренды муниципального

имущества в порядке и в соответствии со статьей 17.1. ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ.

4) Решение руководителя муниципального учреждения или муниципального предприятия в отношении имущества и в порядке, указанном в подпунктах 1 – 5 [пункта 5](#) настоящего Положения, в случаях, установленных в подпункте 3 [пункта 7](#) настоящего Положения, если иной порядок не установлен федеральным законодательством и [главой 9](#) настоящего Положения.

8. Договор аренды муниципального имущества является основанием для оформления договора аренды земельного участка, на котором оно расположено, в соответствии с действующим законодательством.

9. Решение о предоставлении в аренду муниципального предприятия как имущественного комплекса принимается Управлением.

## Глава 2. ПРОВЕДЕНИЕ АУКЦИОНОВ И КОНКУРСОВ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

10. Определение формы торгов, организация и проведение торгов на право заключения договора аренды осуществляется лицами, указанными в [пункте 5](#) настоящего Положения (далее - арендодатели), в соответствии с действующим законодательством, [Уставом](#) Талицкого городского округа и настоящим Положением.

11. Аукцион - способ определения арендатора, при котором приобретателем права аренды становится участник, предложивший на публичных торгах наивысшую цену за право заключения договора аренды соответствующего муниципального имущества.

Конкурс - способ определения арендатора, при котором приобретателем права аренды становится участник, предложивший на публичных торгах наилучшие условия заключения договора аренды муниципального имущества, предусмотренные конкурсной документацией.

Конкурсы являются открытыми по составу участников. Аукционы являются открытыми по составу участников и форме подачи предложений.

Протокол о результатах конкурса или аукциона является основанием для заключения с победителем торгов договора аренды.

12. В целях организации и проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества арендодатели образуют комиссии по проведению торгов (далее - Комиссия) и утверждают их составы.

В комиссию по проведению конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды муниципального имущества включаются сотрудники Управления. В случае проведения торгов в отношении имущества, включенного в перечни государственного имущества и муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утверждаемые федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ в состав Комиссии включается председатель или член Координационного совета по инвестициям и развитию малого и среднего предпринимательства в Талицком городском округе.».

13. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества Талицкого городского округа и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

14. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в подпункте 1 пункта 7 настоящего Положения, размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения о проведении торгов определенном Правительством Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт торгов).

### Глава 3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ В ВИДЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕФЕРЕНЦИЙ

15. Муниципальная преференция это предоставление отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, муниципальных гарантий.

Муниципальные преференции предоставляются в порядке и в соответствии с ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ и действующим законодательством.

### Глава 4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО КАЗЕННОГО ИМУЩЕСТВА БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

16. Муниципальное казенное имущество может быть предоставлено в аренду без проведения торгов согласно подпункта 3 пункта 7 настоящего Положения.

Заявки на получение муниципального казенного имущества в аренду направляются заинтересованными лицами в Управление. В заявке на получение объекта в аренду (далее - заявка) указываются имя или наименование лица, подавшего заявку, его адрес (юридический, фактический и почтовый), номер телефона, вид деятельности, для которого запрашивается объект, площадь, адрес запрашиваемого объекта или район его расположения.

17. К заявке прилагаются заверенные копии следующих документов:

1) для юридических лиц: учредительные документы, свидетельство о государственной регистрации юридического лица - при наличии (ОГРН), свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения в Российской Федерации – при наличии (ИНН), лист записи Единого государственного реестра юридических лиц – при наличии, документы подтверждающие должностные полномочия руководителя, выписка из Единого государственного реестра юридический лиц, дата выдачи которой должна быть не позднее 6 месяцев на момент подачи заявки, почтовые и банковские реквизиты, технико – экономическое или иное обоснование целей передачи имущества в аренду;

2) для физических лиц – индивидуальных предпринимателей: свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя - при наличии (ОГРНИП), свидетельство о постановке на учет физического лица в налоговом органе на территории Российской Федерации – при наличии (ИНН) (для индивидуальных предпринимателей), лист записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – при наличии, выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, дата выдачи которой должна быть не позднее 6 месяцев на момент подачи заявки, почтовые и банковские (при наличии) реквизиты, технико – экономическое или иное обоснование целей передачи имущества в аренду;

3) для физических лиц: паспорт, почтовые и банковские (при наличии) реквизиты, технико – экономическое или иное обоснование целей передачи имущества в аренду.

18. Срок рассмотрения заявки составляет 30 календарных дней со дня ее поступления в Управление. Не позднее указанного срока Управление заключает с обратившимся лицом договор аренды объекта или отказывает ему в заключении договора.

19. В срок, указанный в [пункте 18](#) настоящего Положения, Управление направляет письменный отказ лицу, подавшему заявку на получение объекта в аренду без проведения торгов, в следующих случаях:

1) к заявке не приложены документы, перечисленные в пункте 17 настоящего Положения;

2) документы, приложенные к заявке, оформлены с нарушением требований, определенных настоящим Положением;

3) заявитель не имеет права на заключение договора аренды муниципального имущества без проведения торгов в соответствии с ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ;

4) отсутствует на момент обращения заявителя свободное муниципальное имущество, которое может быть передано в аренду;

5) в отношении указанного в заявке муниципального имущества принято решение о проведении торгов;

6) указанное в заявке заявителя муниципальное имущество является предметом действующего договора аренды, безвозмездного пользования, иного пользования.

## Глава 5. ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА

20. Договор аренды муниципального имущества оформляется в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации.

21. Не допускается заключение договоров аренды по результатам проведенных конкурсов и аукционов на право заключения таких договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

22. В договоре аренды закрепляются аукционные и конкурсные условия, предложенные победителем торгов, периодичность представления и форма отчетных документов по выполнению условий, санкции за нарушение выполнения условий и основания его досрочного расторжения в случае невыполнения арендатором указанных условий.

Исполнение условий торгов контролируется арендодателем.

23. Муниципальное имущество, передаваемое в аренду, подлежит обязательной оценке арендодателем в порядке, предусмотренном действующим законодательством об оценочной деятельности.

24. Обязательными условиями договора аренды являются:

1) сведения о сторонах, их юридические адреса, фактическое местоположение;

2) предмет договора с указанием характеристик муниципального имущества;

3) целевое использование муниципального имущества;

4) размер, порядок и сроки внесения арендной платы;

5) права третьих лиц на муниципальное имущество (право хозяйственного ведения, право оперативного управления и иные);

6) иные условия, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

25. Договор аренды объекта недвижимости подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

26. Для обеспечения эффективного контроля исполнения условий торгов Управление обязано:

- вести учет договоров аренды имущества, заключенных по результатам торгов;

- осуществлять учет обязательств победителей торгов, включенных в договоры аренды объекта, и контроль за их исполнением;

- принимать от победителей торгов отчетные документы, подтверждающие выполнение условий торгов;

- проводить проверки документов, представляемых победителями торгов в

подтверждение выполнения условий торгов, а также проверки фактического исполнения условий торгов в месте расположения проверяемых объектов;

- принимать предусмотренные законодательством Российской Федерации договором аренды объекта меры воздействия, направленные на устранение нарушений и обеспечение выполнения условий торгов.

27. Передача имущества в аренду осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Арендатору может быть передано только фактически свободное имущество.

Техническое состояние передаваемого в аренду имущества отражается в соответствующем акте, составляемом арендодателем. В случае если эксплуатацию и содержание объекта недвижимости осуществляет организация, управляющая жилым домом, акт технического состояния объекта недвижимости составляется указанной организацией.

С момента подписания передаточного акта арендатор принимает на себя все обязательства и риски, предусмотренные заключаемым договором аренды.

28. Размер площадей передаваемого в аренду объекта недвижимости определяется в соответствии с выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, либо выпиской из реестра муниципального имущества Талицкого городского округа.

29. Контроль за исполнением договора аренды, в том числе своевременности и полноты внесения арендаторами арендной платы, осуществляет арендодатель. Для осуществления контроля поступления арендной платы арендодатель ведет лицевые счета арендаторов по заключенным договорам аренды.

30. По истечении срока договора аренды, заключенного по результатам проведенного конкурса или аукциона на право заключения такого договора, 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.

31. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в [пункте 30](#) настоящего Положения, 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.

32. В случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, заключенного по результатам проведенного конкурса или аукциона на право заключения такого договора, по основаниям, не предусмотренным [пунктом 31](#) настоящего Положения, 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.

## Глава 6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

33. Расчет арендной платы по договорам аренды муниципального имущества осуществляется на основании отчета об оценке муниципального имущества, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, за исключением случаев, установленных пунктом 34 настоящего Положения.

Расчет арендной платы не включает налог на добавленную стоимость.

34. Расчет арендной платы по договорам аренды муниципального имущества, заключенным в соответствии с действующим законодательством до вступления в силу [статьи 17.1](#) ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ, осуществляется на основании Методики расчета арендной платы за объекты недвижимого имущества и Методики определения величины арендной платы за пользование муниципальным движимым имуществом, утвержденных Решением Думы Талицкого городского округа.

35. Помимо арендной платы, арендатор обязан за свой счет нести расходы на содержание арендованного имущества (амортизационные отчисления, техническое и эксплуатационное обслуживание, коммунальные платежи и иные расходы в соответствии с действующим законодательством).

36. В случае заключения договора аренды по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора размер арендной платы определяется в соответствии с ценовым предложением победителя конкурса или аукциона.

Начальный размер арендной платы для целей проведения конкурса или аукциона определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

37. В случае передачи объекта в аренду в виде муниципальной преференции в целях, предусмотренных в [пункте 15](#) настоящего Положения, размер арендной платы определяется в решении Управления о передаче объекта в аренду, которым предусматривается предоставление муниципальной преференции, с учетом того, что к рыночной стоимости права пользования муниципальным имуществом, определенной независимым оценщиком, применяются понижающий коэффициент «0,7».

38. В случае передачи объекта в аренду по итогам предстоящих торгов, начальный размер арендной платы, определенный независимым оценщиком, уменьшается путем умножения на понижающий коэффициент «0,8» для следующих видов деятельности:

- 1) организации общественного питания;
- 2) организации деятельности по бытовому обслуживанию населения;
- 3) организации деятельности в области культуры, спорта и образования;
- 4) в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

39. Порядок внесения в бюджет арендной платы, начисленных пеней и штрафов определяется договором аренды муниципального имущества.

## Глава 7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ АРЕНДАТОРУ ПРАВА НА ПЕРЕДАЧУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В СУБАРЕНДУ

40. Арендатор вправе заключить договор субаренды объекта (части объекта) после получения согласия арендодателя и с соблюдением требований [статьи 17.1](#) ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ.

41. Заявка на получение согласия на передачу объекта (части объекта) в субаренду (далее - заявка на субаренду) оформляется арендатором и представляется

арендодателю.

Заявка на субаренду должна содержать вид деятельности субарендатора, для которого запрашивается право на передачу объекта (части объекта) в субаренду. К заявке на субаренду должны быть приложены документы субарендатора, перечисленные в [главе 4](#) настоящего Положения, а также план размещения субарендатора в объекте и проект договора субаренды.

42. Арендодатель рассматривает заявку на субаренду, принимает решение о передаче или об отказе в передаче объекта (части объекта) в субаренду и письменно уведомляет об этом арендатора в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня поступления заявки на субаренду.

В случае если в субаренду сдается муниципальное имущество, находящееся на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, арендодатель осуществляет передачу объекта в субаренду только после получения согласия Управления в отношении имущества, указанного в [подпунктах 1 – 5](#) пункта 5 настоящего Положения.

43. Арендодатель отказывает в передаче объекта (части объекта) в субаренду в следующих случаях:

1) предполагаемая деятельность субарендатора не соответствует видам разрешенного использования объекта;

2) срок действия договора субаренды, предложенный арендатором, превышает срок действия договора аренды объекта.

44. За передачу муниципального имущества в субаренду без получения согласия либо за нарушение требований по использованию муниципального имущества, сданного в субаренду, арендатор несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и договором аренды.

## Глава 8. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА АРЕНДУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

45. Проведение капитального ремонта арендуемого муниципального имущества осуществляется соответствии с условиями договора аренды муниципального имущества. В случае проведения капитального ремонта арендатором, ремонт производится только с согласия арендодателя.

46. Для получения согласия на проведение капитального ремонта арендатор представляет в арендодателю следующие документы:

1) заявление о разрешении на проведение капитального ремонта;

2) техническое задание;

3) проект или дефектная ведомость с выкопировкой из кадастрового паспорта схематических планов объекта;

4) смета, составленная в соответствии с действующим законодательством;

5) акт технического состояния объекта, подготовленный организацией, которая будет осуществлять технический надзор при выполнении работ на объекте.

47. Арендодатель в течение 30 календарных дней со дня поступления документов, указанных в пункте 46 настоящего Положения, принимает решение о проведении или об отказе в проведении капитального ремонта. Решение арендодателя оформляется письмом и направляется арендатору.

В случае если планируется капитальный ремонт муниципального имущества, находящегося на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, арендодатель принимает решение о проведении капитального ремонта только после получения согласия Управления.

48. Арендодатель отказывает арендатору в согласии на проведение капитального ремонта в следующих случаях:

1) если арендатор не представил документы, перечисленные в пункте 46

настоящего Положения, или документы, представленные арендатором, не соответствуют требованиям;

2) если предстоит снос объекта, проводимый в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

3) если капитальный ремонт не соответствует целям и назначению объекта.

49. Для принятия решения о зачете стоимости капитального ремонта в счет арендной платы арендодатель обращается в Управление жилищно-коммунального хозяйства и строительства Администрации Талицкого городского округа (далее - Управление ЖКХ и строительства Администрации Талицкого городского округа для проверки сметной документации с приложением документов, перечисленных в [пункте 46](#) настоящего Положения.

Проверенная и согласованная с Управлением ЖКХ и строительства Администрации Талицкого городского округа сметная документация направляется с сопроводительным письмом арендодателю.

50. Функции технического надзора при выполнении работ по капитальному ремонту встроенно-пристроенных объектов осуществляет организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, в соответствии с возмездным договором, заключенным с арендатором.

Функции по техническому надзору при выполнении работ по капитальному ремонту иных объектов осуществляет специализированная организация, имеющая установленное законодательством разрешение на осуществление данного вида работ, в соответствии с возмездным договором, заключенным с арендатором.

Средства, затраченные арендатором на осуществление технического надзора, зачету в счет арендной платы не подлежат.

После выполнения работ по капитальному ремонту арендатор представляет арендодателю акт о приемке выполненных работ, согласованный с организацией, осуществляющей функции технического надзора при выполнении работ по капитальному ремонту объекта.

51. В случае обращения арендатора с соответствующим заявлением, арендодатель принимает решение о зачете стоимости капитального ремонта в счет арендной платы на сумму денежных средств, согласованную с Управлением ЖКХ и строительства Администрации Талицкого городского округа.

52. Арендодатель отказывает в зачете стоимости капитального ремонта в счет арендной платы, если работы были проведены арендатором без согласия арендодателя.

## Глава 9. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ОПЕРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ И ХОЗЯЙСТВЕННОМ ВЕДЕНИИ

53. Имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями, может быть передано арендодателем в аренду только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды, которые определены уставом (Положением) муниципального предприятия или муниципального учреждения, и соблюдать обязательные требования по осуществлению данной деятельности.

54. Передача в аренду объектов муниципальной собственности, закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлена только по результатам проведения торгов (конкурсов или аукционов) на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, установленных законодательством и указанных в [подпункте 3](#) пункта 7 настоящего Положения, в отношении которого действует порядок, установленный [главой 4](#) настоящего Положения.

55. Муниципальное предприятие и муниципальное учреждение не вправе

принимать решение о передаче в аренду принадлежащего им на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления муниципального имущества без получения согласия Управления в случаях, указанных в подпунктах 1 – 5 пункта 5 настоящего Положения.

Решение Управления о даче согласия на передачу аренду объектов муниципальной собственности, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями, оформляется в форме распоряжения Управления.

56. Предоставление арендодателем третьим лицам за плату во временное владение и пользование либо в пользование муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, производится на основании договора аренды (далее - договор аренды), заключаемого в соответствии с нормами главы 5 настоящего Положения.

57. Арендная плата и начальная цена арендной платы при проведении торгов рассчитывается в соответствии с главой 6 настоящего Положения.

58. Для рассмотрения вопроса о передаче конкретного объекта в аренду арендодатель направляет на рассмотрение в Управление письмо о согласовании передачи объекта в аренду с указанием экономического обоснования и причин сдачи объекта, а также представляет следующую документацию:

1) копии документов органов технической инвентаризации, позволяющих с точностью установить объект аренды (здание, строение, сооружение, помещение) и его характеристики;

2) проект договора аренды, подготовленный в соответствии с формой, рекомендуемой Управлением;

3) заключение органов государственного пожарного надзора о соблюдении требований пожарной безопасности при размещении арендатора в объекте;

4) заключение органов санитарно-эпидемиологического контроля (надзора) о соблюдении санитарно-эпидемиологических требований при размещении арендатора в объекте;

5) копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации арендатора (для юридических лиц), копии паспорта и свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя (для физических лиц);

6) копию лицензии (при осуществлении арендатором деятельности, подлежащей лицензированию);

7) проект извещения о проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества;

8) отчет об оценке договора аренды, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

59. Управление принимает решение о передаче объекта в аренду либо об отказе в передаче объекта в аренду в течение 15 дней и направляет данное решение арендодателю.

60. На основании решения Управления о согласии на передачу в аренду арендодатель издает приказ о создании комиссии для подготовки и проведения торгов. Комиссия по торгам состоит не менее чем из пяти человек. Председателем комиссии является руководитель арендодателя, в состав комиссии включается представитель Управления.

61. Торги проводятся в соответствии с Правилами, установленными федеральным антимонопольным органом.

62. Рекомендуемая форма договоров аренды имущества разрабатывается и утверждается Управлением. После заключения договора аренды имущества арендодатель в течение 10 рабочих дней направляет экземпляр заключенного договора аренды в Управление для учета и контроля.

63. Договор аренды объекта недвижимого имущества подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Обязанность по регистрации договора аренды определяется условиями договора аренды.

64. Арендная плата по договорам аренды, заключенным муниципальными унитарными предприятиями, перечисляется арендаторами на счета муниципальных унитарных предприятий. Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности и переданного в оперативное управление муниципальным учреждениям, отражаются на их лицевых счетах.

65. Управление в соответствии с утвержденным планом проверок на предстоящий год и в рамках муниципального контроля за использованием муниципального имущества Талицкого городского округа может осуществлять проверки сохранности и использования объектов, переданных в аренду муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями.

66. Все изменения характеристик арендуемого объекта оформляются арендатором в установленном законом порядке. Арендатор представляет арендодателю новую техническую информацию, выданную органами технической инвентаризации, для внесения изменений в Реестр объектов муниципальной собственности.

67. В случае несоблюдения арендаторами условий договоров аренды, требований настоящего Положения, законодательства арендодатель предпринимает установленные законодательством и предусмотренные договором аренды меры воздействия на недобросовестных арендаторов, включая обращение в суд. Представительство в суде по договорам аренды имущества, заключенным муниципальным унитарным предприятием или муниципальным учреждением, осуществляют муниципальное унитарное предприятие или муниципальное учреждение с участием Управления.

#### Глава 10. ПОНЯТИЕ И ОСОБЕННОСТИ КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

68. Под краткосрочной арендой муниципального имущества предполагается передача прав пользования и (или) владения на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев.

69. Заключение краткосрочных договоров аренды осуществляется без проведения торгов. Предоставление указанных имущества в аренду одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается.

70. В краткосрочную аренду муниципальное имущество передается с соблюдением общего порядка, установленного настоящим Положением.

71. Определение суммы арендной платы при краткосрочной аренде объекта производится путем оценки права аренды объекта на 1 день, в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случае если срок составляет от 1 до 8 часов, то размер арендной платы определяется произведением размера права аренды объекта за 1 час на количество часов аренды. При этом размер арендной платы за 1 час, определяется из размера права аренды объекта на 1 день из расчета восьмичасового дня.

Если срок аренды составляет от 8 до 23 часов, то арендная плата равняется арендной плате за 1 день аренды.

Если договор аренды заключается на срок от 2 до 30 дней, размер суммы права аренды объекта вычисляется по формуле:

$$S_n = S_1 \times n \times 0,965, \text{ где:}$$

$S_n$  - размер арендной платы за  $n$  дней;

$S_1$  - размер арендной платы за один день, определенный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

$n$  - количество дней аренды;

0,965 - коэффициент понижения размера арендной платы за каждый следующий день.

72. Субаренда муниципального имущества предоставленного в краткосрочную аренду, запрещена.