**РЕШЕНИЕ**

**Думы городского округа Верхняя Пышма**

от \_\_\_\_ января 2017 года № \_\_\_\_\_

Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду зданий, строений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Верхняя Пышма

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами 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 конкуренцииот 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом ФАС России 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», руководствуясь статьей 21, 42, 45 и 46, Дума городского округа Верхняя Пышма

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке передачи в аренду зданий, строений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Верхняя Пышма (прилагается).

2. Установить, что для целей Положения о порядке передачи в аренду зданий, строений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Верхняя Пышма, утвержденного настоящим Решением:

- для случаев передачи в аренду зданий, строений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Верхняя Пышма путем проведения торгов начальный размер годовой арендной платы или ежемесячно платежа за право владения или пользования муниципальным имуществом определяется на основании отчета независимого оценщика;

- для случаев заключения договора аренды зданий, строений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Верхняя Пышма без проведения торгов размер годовой арендной платы или ежемесячного платежа определяется на основании отчета независимого оценщика.

В течение первого года оплата аренды производится по цене, сложившейся в результате торгов либо по результатам независимой оценки в случае заключения договора аренды без проведения торгов, в последующие годы цена корректируется на коэффициент, устанавливаемый администрацией городского округа Верхняя Пышма в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции на соответствующий год.

Случаи предоставления муниципальных преференций при передаче в аренду имущества с определением понижающих коэффициентов размера арендной платы устанавливаются решением Думы городского округа Верхняя Пышма и в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Признать утратившими силу:

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 27.11.2008 № 64/8 «О Положении о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда в городском округе Верхняя Пышма»;

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.12.2008 № 66/5 «Об изменениях в Положении о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда в городском округе Верхняя Пышма»;

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 29.01.2009 № 67/6 «Об изменении в Положении о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда в городском округе Верхняя Пышма»;

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2009 № 69/8 «Об изменении в Положении о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда в городском округе Верхняя Пышма»;

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 22.12.2009 № 14/6 «О внесении изменений в Положение о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда в городском округе Верхняя Пышма»;

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 28.02.2011 № 31/7 «О внесении изменений в Положение о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда в городском округе Верхняя Пышма»;

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 30.06.2011 №36/5 «О внесении изменений в Положение о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда в городском округе Верхняя Пышма»;

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 29.09.2011 № 40/9 «О внесении изменений в Положение о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда в городском округе Верхняя Пышма»;

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 27.10.2011 № 41/6 «О внесении изменений в Положение о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда в городском округе Верхняя Пышма»;

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 29.11.2012 № 55/6 «О внесении изменений в Положение о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда в городском округе Верхняя Пышма»;

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 28.02.2013 № 59/6 «О внесении изменений в Положение о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда в городском округе Верхняя Пышма»;

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 29.05.2014 № 13/4 «О внесении изменений в Положение о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда в городском округе Верхняя Пышма»;

- пункт 2 Решения Думы городского округа Верхняя Пышма от 30.06.2016 № 46/3 «О муниципальных преференциях, предоставляемых при передаче в аренду имущества, составляющего местную казну городского округа Верхняя Пышма».

4. Опубликовать настоящее Решение в газете «Красное знамя» и разместить на официальных сайтах городского округа Верхняя Пышма и Думы городского округа Верхняя Пышма.

5. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянные комиссии Думы по бюджету и экономической политике (председатель А.А. Долгих) и по муниципальной собственности и градостроительной деятельности (председатель Н.В. Мамаева).

УТВЕРЖДЕНО

Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке передачи в аренду зданий, строений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Верхняя Пышма**

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением устанавливается порядок передачи в аренду зданий, строений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Верхняя Пышма (далее - здания, строения и нежилые помещения), а также условия, на которых здания, строения и нежилые помещения передаются в аренду.

2. Действие настоящего Положения не распространяется на отношения:

- по передаче в аренду зданий, строений и нежилых помещений, закрепленных за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения, а также за муниципальными казенными предприятиями, муниципальными учреждениями на праве оперативного управления;

- по заключению договоров аренды в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения.

Глава 2. УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ И

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПЕРЕДАЮТСЯ В АРЕНДУ

3. Условия, на которых здания, строения и нежилые помещения передаются в аренду, устанавливаются в договоре аренды здания, строения или нежилого помещения. Форма примерного договора аренды здания, строения и нежилые помещения утверждается правовым актом администрации городского округа Верхняя Пышма.

4. В договоре аренды здания, строения или нежилого помещения указываются:

1) официальное наименование решения о передаче в аренду здания, строения или нежилого помещения либо дата и номер протокола о результатах торгов, если здание, строение или нежилое помещение передается в аренду по результатам торгов;

2) данные, позволяющие определенно установить здание, строение или нежилое помещение, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды;

3) срок, на который здание, строение или нежилое помещение передается во владение и пользование арендатору , который не может превышать 3-х лет;

4) размер арендной платы.

5. В целях обеспечения охраны имущественных интересов городского округа Верхняя Пышма в договор аренды здания, строения или нежилого помещения включаются следующие условия:

1) о порядке, условиях и сроках внесения арендной платы;

2) о пользовании зданием, строением или нежилым помещением исключительно в соответствии с определяемым в договоре аренды назначением;

3) об обязанности арендатора организовать проведение текущего и (или) капитального ремонта арендуемого здания, строения или нежилого помещения;

4) об обязанности арендатора застраховать арендуемое здание, строение или нежилое помещение на срок договора аренды;

5) об обязанности арендатора оформить право на использование земельного участка под арендуемым зданием или строением, нежилым помещением;

6) о санкциях, применяемых к арендатору в случае невыполнения условий договора аренды;

7) о сроке предупреждения арендатора о расторжении договора аренды в связи с возникновением предусмотренных договором оснований по расторжению договора;

8) о возможности один раз в год по инициативе арендодателя изменять размер арендной платы;

9) о возможности арендодателя потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы;

10) об обязанности арендатора обеспечить коммунальное обслуживание арендуемого здания, строения или нежилого помещения и содержание прилегающих территорий;

11) о возможности арендатора сдавать арендуемое здание, строение или нежилое помещение в субаренду или передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование исключительно после получения письменного согласия арендодателя. Передача арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив не допускается..

12) о праве арендодателя на одностронний отказ от исполнения договора и основания для такого отказа;

13) о обеспечении исполнения арендатором обязательств, в том числе поручительство арендатора либо залог определенной денежной суммы на весь период действия договора. К договору аренды прилагается копия технического паспорта объекта недвижимости, поэтажного плана объекта недвижимости с указанием помещений, передаваемых в аренду либо кадастровый паспорт здания, строения, сооружения.

Глава 3. РЕШЕНИЯ О ПЕРЕДАЧЕ В АРЕНДУ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И

НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЛИБО О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ

НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

6. Здания, строения и нежилые помещения могут быть переданы в аренду на основании решения о передаче в аренду зданий, строений и нежилых помещений либо по результатам торгов на право заключения договора аренды здания, строения и нежилого помещения.

Информация о зданиях, строениях и нежилых помещениях, которые не используются и могут быть переданы в аренду, размещается в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте городского округа Верхняя Пышма.

7. Торги на право заключения договора аренды здания, строения и нежилого помещения проводятся в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8. Решения о передаче в аренду зданий, строений и нежилых помещений, либо решения о проведении торгов на право заключения договора аренды зданий, строений и нежилых помещений принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. 9. В решении уполномоченного органа о передаче в аренду зданий, строений и нежилых помещений, в том числе в соответствии с данными технической инвентаризации, указываются: :

1) место нахождения здания, строения или нежилого помещения;

2) площадь здания, строения или нежилого помещения;

3) учетная стоимость здания, строения или нежилого помещения;

4) срок, на который здание, строение или нежилое помещение передается в аренду;

5) наименование арендатора, которому здание, строение или нежилое помещение передается в аренду.

10. В решении уполномоченного органа о проведении торгов на право заключения договора аренды зданий, строений и нежилых помещений указывается срок, на который здание, строение или нежилое помещение передается в аренду, а также в соответствии с данными технической инвентаризации сведения о здании, строении или нежилом помещении, которое передается в аренду, а именно:

1) место нахождения здания, строения или нежилого помещения;

2) площадь здания, строения или нежилого помещения;

3) учетная стоимость здания, строения или нежилого помещения.

Информация о решениях уполномоченного органа о проведении торгов на право заключения договора аренды зданий, строений и нежилых помещений размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

АРЕНДЫ ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ ИЛИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

11. Торги на право заключения договора аренды здания, строения или нежилого помещения могут проводиться в форме аукциона или конкурса. Форма торгов определяется уполномоченным органом в решении о проведении торгов на право заключения договора аренды здания, строения или нежилого помещения.

12. Предметом торгов на право заключения договора аренды здания, строения или нежилого помещения является право на заключение договора аренды здания, строения или нежилого помещения.

13. В качестве организатора торгов на право заключения договора аренды здания, строения или нежилого помещения выступает уполномоченный орган либо специализированная организация, уполномоченная на проведение торгов на право заключения договора аренды зданий, строений и нежилых помещений.

.

14. Организатор торгов в составе документации утверждает текст извещения о проведении торгов на право заключения договора аренды зданий, строений и нежилых помещений и порядок проведения торгов, в том числе порядок оформления участия в торгах, определения лица, выигравшего торги.

15. В извещении о проведении торгов на право заключения договора аренды зданий, строений и нежилых помещений, с учетом данных технической инвентаризации, в соответствии с федеральным законодательством указываются:

1) официальное наименование решения о проведении торгов;

2) наименование организатора торгов;

3) форма торгов;

4) сведения о предмете торгов, в том числе о здании, строении или нежилом помещении, которое передается в аренду, а именно:

место нахождения здания, строения или нежилого помещения;

площадь здания, строения или нежилого помещения;

учетная стоимость здания, строения или нежилого помещения;

срок, на который здание, строение или нежилое помещение передается в аренду;

срок, предоставляемый для заключения договора аренды зданий, строений и нежилых помещений;

5) место, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в торгах;

6) порядок проведения торгов, в том числе порядок оформления участия в торгах, определения лица, выигравшего торги;

7) срок, в течение которого организатор торгов вправе отказаться от их проведения;

8) в случае, если для участия в торгах предусмотрено внесение задатка, - его величина и реквизиты счета, на который перечисляется задаток.

16. Извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды здания, строения или нежилого помещения публикуется на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации не менее чем за тридцать дней до даты проведения торгов.

17. Организатор торгов по собственной инициативе или в связи с отменой уполномоченным органом решения о проведении торгов на право заключения договора аренды здания, строения или нежилого помещения вправе отказаться от проведения торгов в любое время, но не позднее чем в сроки, указанные в извещении о проведении торгов.

Извещение об отказе в проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации не позднее 5 дней со дня принятия решения об отказе в проведении торгов.

18. Прием заявок от претендентов для участия в торгах осуществляется организатором торгов в сроки, указанные в извещении о проведении торгов, который проверяет:

1) соответствие заявки установленной форме;

2) наличие платежного документа с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты права на заключение договора аренды здания, строения или нежилого помещения, в случае, если для участия в торгах предусмотрено внесение задатка;

3) наличие иных документов в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов.

При подаче заявки юридическим лицом проверяется наличие прилагаемых к заявке нотариально заверенных копий учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписки из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

При подаче заявки физическим лицом, в том числе индивидуальным предпринимателем проверяется наличие документа, удостоверяющего его личность, в случае подачи заявки представителем претендента - доверенности.

19. Заявки с прилагаемыми к ним документами регистрируются в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре документов организатором торгов делается отметка о принятии заявки с указанием номера, даты и времени подачи документов.

Заявка, поступившая по истечении срока ее приема, вместе с документами по описи, на которой делается отметка об отказе в принятии документов с указанием причины отказа, возвращается претенденту или его уполномоченному представителю.

20. Претендент имеет право отозвать принятую заявку до окончания срока приема заявок, уведомив организатора торгов об этом в письменной форме. Внесенный задаток подлежит возврату претенденту в течение трех рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки в журнале приема заявок. В случае отзыва заявки претендентом позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном федеральным законодательством для участников торгов.

21. Организатор торгов рассматривает заявки на участие в торгах, а также устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов) в день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов.

По результатам рассмотрения заявок на участие в торгах принимается решение о признании претендента участником торгов или об отказе в допуске претендента к участию в торгах, которое оформляется протоколом.

22. Организатор торгов вправе принять решение об отказе в допуске претендента к участию в торгах по следующим основаниям, предусмотренным федеральным законодательством:

1) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

2) заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

3) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов.

Внесенный задаток подлежит обязательному возврату претенденту, не допущенному к участию в торгах, в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола о признании претендентов участниками торгов.

23. Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем извещения их по телефону либо направления соответствующего уведомления по почте.

Претендент приобретает статус участника торгов с момента оформления протокола о признании претендентов участниками торгов.

24. Торги проводятся в указанном в извещении о проведении торгов месте, в соответствующие день и час.

25. По итогам торгов организатор торгов принимает решение о признании одного из участников торгов победителем либо о признании торгов несостоявшимися.

Победителем торгов признается участник, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы.

При равенстве предложений победителем торгов признается участник, заявка которого была подана раньше.

26. Торги по каждому выставленному предмету торгов в соответствии с федеральным законодательством признаются несостоявшимися в случае:

1) если в торгах участвовало менее двух участников;

2) если ни один из участников торгов при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, после троекратного объявления начальной цены или начального размера арендной платы не поднял билет;

3) если ни один из участников торгов при проведении конкурса или аукциона в соответствии с решением организатора торгов не был признан победителем;

4) если победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора аренды здания, строения или нежилого помещения.

Организатор торгов обязан в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов возвратить внесенные участниками несостоявшихся торгов задатки.

Задаток не подлежит возврату победителю торгов, если он уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора аренды здания, строения или нежилого помещения.

В случае, если победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов либо заключения договора аренды здания, строения или нежилого помещения, организатором торгов принимается решение о признании победителем торгов другого участника торгов, предложившего наибольшую цену или наибольший размер арендной платы.

27. Результаты торгов в соответствии с федеральным законодательством оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов, аукционистом (при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы) и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю, а второй остается у организатора торгов.

В соответствии с федеральным законодательством в протоколе о результатах торгов указываются:

1) регистрационный номер предмета торгов;

2) сведения о здании, строении или нежилом помещении, которое передается в аренду;

3) предложения участников торгов;

4) имя (наименование) победителя (реквизиты юридического лица или паспортные данные гражданина);

5) определенные в ходе проведения торгов цена права на заключение договора аренды здания, строения или нежилого помещения или размер арендной платы.

28. Протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов договора аренды здания, строения или нежилого помещения.

Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату права на заключение договора аренды здания, строения или нежилого помещения или в счет арендной платы.

29. В соответствии с федеральным законодательством в случае, если торги не состоялись в связи с поступлением одной заявки, здание, строение или нежилое помещение предоставляется без проведения торгов в аренду лицу, от которого поступила такая заявка.

30. Информация о результатах торгов публикуется на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

Организатор торгов в течение 20 дней после получения протокола о результатах торгов обеспечивает подготовку и подписание с победителем торгов договора аренды здания, строения или нежилого помещения.

Глава 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ ИЛИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

31. Решение о передаче в аренду здания, строения или нежилого помещения или протокол о результатах торгов на право заключения договора аренды здания, строения или нежилого помещения является основанием для заключения договора аренды здания, строения или нежилого помещения.

32. Передача зданий, строений и нежилых помещений в аренду и принятие их арендатором осуществляется по акту приема-передачи или иному документу о передаче, подписываемому сторонами, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.