

Собрание депутатов муниципального образования
«Пинежский муниципальный район»
(четвертого созыва) четырнадцатое заседание

Р Е Ш Е Н И Е

от 20 мая 2010г. № 160

с. Карпогоры

**Об утверждении Положения о порядке распоряжения
муниципальным имуществом при передаче его в пользование**

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и Уставом муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Собрание депутатов муниципального образования «Пинежский муниципальный район» **РЕШАЕТ:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке распоряжения муниципальным имуществом при передаче его в пользование.
2. Опубликовать настоящее решение в районной массовой газете «Пинежье».
3. Возложить контроль за исполнением настоящего решения на комиссию по экономической политике и малому предпринимательству Собрания депутатов МО «Пинежский район» (Ю.В. Баландин).

Глава муниципального образования



А.В. Хромцов

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ РАСПОРЯЖЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ЕГО В ПОЛЬЗОВАНИЕ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 26.07.2006г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции), от 24.07.2007г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" и Уставом муниципального образования «Пинежский муниципальный район» с целью установления единого порядка распоряжения муниципальным имуществом при передаче его в пользование.

1.2. Настоящее Положение определяет основные принципы и единые правила передачи в аренду, безвозмездное пользование и иной вид пользования муниципального имущества (движимого имущества, отдельно стоящих зданий, сооружений, строений, а также частей зданий, сооружений, строений в виде встроенных и пристроенных нежилых помещений), составляющего местную казну муниципального образования «Пинежский муниципальный район» или находящегося в хозяйственном ведении муниципальных предприятий, оперативном управлении муниципальных учреждений и органов местного самоуправления на территории муниципального образования «Пинежский муниципальный район».

1.3. Положение является обязательным для исполнения всеми муниципальными предприятиями, учреждениями и органами местного самоуправления.

1.4. Предоставление муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование и иной вид пользования осуществляется в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

1.5. Размер арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы, утвержденной решением Собрания депутатов муниципального образования «Пинежский муниципальный район» и действующим законодательством об оценочной деятельности.

1.6. При сдаче в аренду защитных сооружений гражданской обороны (убежищ, противорадиационных укрытий, подвальных помещений, приспособленных для укрытия населения) муниципальными предприятиями, учреждениями, а также органами местного самоуправления должны соблюдаться специальные условия, устанавливаемые главой - начальником гражданской обороны муниципального образования «Пинежский муниципальный район» в соответствии с действующими нормативными и правовыми актами.

1.7. Предоставление муниципального имущества во временное пользование в качестве муниципальной преференции может происходить в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства РФ и порядком, установленным настоящим Положением.

Решение о предоставлении муниципальной преференции принимается администрацией МО «Пинежский район» после получения согласия антимонопольного органа.

Лица, претендующие на получение муниципальной преференции, представляют в администрацию МО «Пинежский район» документы, подтверждающие право на ее получение в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции", а также документы, предусмотренные в пунктах 2 - 5 части 2 статьи 20 указанного Закона. В отношении субъектов малого и среднего предпринимательства требуется предоставление документов, подтверждающих их статус субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с частями 4, 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

2. Порядок формирования, ведения и обязательного опубликования Перечня муниципального недвижимого имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства

2.1. В целях устойчивого развития субъектов малого и среднего предпринимательства КУМИ и ЖКХ администрации МО «Пинежский район» формирует Перечень муниципального недвижимого имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Перечень). Утверждается Перечень решением Собрании депутатов МО «Пинежский район».

2.2. Формирование Перечня направлено на соблюдение принципов социальной поддержки жителей МО «Пинежский район», на повышение качества и увеличение объемов предоставляемых населению услуг, на восполнение дефицита услуг, оказываемых в зоне шаговой доступности.

2.3. Формирование, ведение Перечня осуществляется КУМИ и ЖКХ администрации МО «Пинежский район» (далее - Комитет).

2.4. Перечень и вносимые в него изменения подлежат обязательному опубликованию в районной массовой газете «Пинежье» и размещению на сайте администрации МО «Пинежский район».

2.5. На стадии формирования Перечня должна учитываться специализация помещения применительно к определенному (приоритетному для муниципального образования) виду деятельности малого и среднего предпринимательства.

2.6. Внесение изменений в Перечень осуществляется решением Собрания депутатов МО «Пинежский район» по предложению главы МО «Пинежский район».

При рассмотрении вопроса о дополнительном включении муниципального имущества в Перечень учитываются следующие критерии:

- имущество находится в аренде или планируется для передачи в аренду субъекту малого и среднего предпринимательства или организации, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

- имущество используется для осуществления социально и экономически значимых видов деятельности;

- наличие обращения арендатора муниципального имущества, являющегося субъектом малого и среднего предпринимательства и отвечающего условиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», о включении арендуемого им имущества в Перечень.

При рассмотрении вопроса об исключении муниципального имущества из Перечня учитываются следующие критерии:

- обоснованная необходимость исключения из Перечня с целью включения имущества в прогнозный план приватизации;

- наличие обращения арендатора муниципального имущества об исключении из Перечня. При этом арендатор (объект аренды) должен соответствовать условиям, установленным действующим законодательством, позволяющим арендатору реализовать преимущественное право приватизации арендуемого муниципального имущества;

- необходимость использования объекта для государственных или муниципальных нужд;

- невостребованность муниципального имущества для использования субъектами малого и среднего предпринимательства или организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

- невозможность дальнейшего использования муниципального имущества ввиду его неудовлетворительного технического состояния.

При наличии обращения арендатора муниципального имущества о дополнительном включении в Перечень муниципального имущества или исключении из Перечня арендуемого им имущества КУМИ и ЖКХ

администрации МО «Пинежский район» в течение 30 дней рассматривает данное обращение и готовит соответствующий проект решения Собрания депутатов МО «Пинежский район».

При подготовке предложений об исключении имущества из Перечня КУМИ и ЖКХ администрации МО «Пинежский район» учитываются возможные социально-экономические последствия для МО «Пинежский район» и его инфраструктуры, обеспеченности населения муниципального образования необходимым набором социальных и бытовых услуг, магазинами товаров первой необходимости.

2.7. Право на предоставление в аренду муниципального недвижимого имущества, включенного в Перечень, имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, отвечающие условиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

2.8. Заключение договоров аренды на новый срок по помещениям, включенным в Перечень, осуществляется без проведения торгов.

2.9. Высвобождаемые помещения, включенные в Перечень и предназначенные для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства, предоставляются в аренду следующими способами:

- по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды;
- без проведения торгов в соответствии с действующим законодательством.

Участниками торгов на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества, включенного в Перечень, могут быть исключительно юридические и физические лица, относящиеся в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, не находящиеся в стадии ликвидации (банкротства) и не имеющие задолженности по налогам и сборам перед местным бюджетом.

2.10. Запрещается продажа переданного субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, имущества, переуступка прав пользования им, передача прав пользования им в залог и внесение прав пользования таким имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности.

3. Сдача муниципального имущества в аренду

3.1. Муниципальные учреждения, кроме учреждений образования

3.1.1. Заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, которое закреплено на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, может быть осуществлено следующими способами:

- по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения таких договоров;

- без проведения торгов, в случаях, предусмотренных статьей 17.1, частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции;

- без проведения торгов, в случае предоставления муниципального имущества в виде муниципальной преференции в порядке, установленном главой 5 Закона о защите конкуренции;

- иными способами в соответствии с действующим законодательством, в порядке, установленном разделом 1 настоящего Положения, а также в соответствии с установленным Порядком организации и проведения аукционов по передаче в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности.

3.1.2. Муниципальные учреждения, кроме образовательных (далее - учреждения), с согласия собственника имущества в лице КУМИ и ЖКХ администрации МО «Пинежский район» (далее - Комитет) выступают арендодателем движимого имущества, находящегося в их оперативном управлении.

Условия договора аренды не должны противоречить действующим законодательным и иным нормативным актам, ущемлять интересы собственника имущества, ограничивать возможности учреждения в осуществлении уставной деятельности.

3.1.3. Арендодателем недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления, выступает муниципальное учреждение по согласованию с КУМИ и ЖКХ администрации МО «Пинежский район». При этом оформляется трехсторонний договор аренды.

3.1.4. На основании заключенного договора аренды учреждение обязано заключить с арендатором договор на возмещение экономически обоснованных затрат по эксплуатационному обслуживанию здания (помещения), территории и по оплате коммунальных услуг.

3.1.5. Средства от аренды имущества муниципальных учреждений перечисляются в порядке, установленном бюджетным законодательством, не позднее 10 (десятого) числа месяца следующего за оплачиваемым. По отдельным обоснованным заявлениям арендаторов арендодатель муниципального имущества, вправе своим решением продлить срок перечисления арендной платы, но не далее 25 (двадцать пятого) числа месяца следующего за оплачиваемым и установить иной срок перечисления арендной платы по договорам аренды, заключаемым на срок аренды до 1 месяца.

3.1.6. Контроль за сроками и полнотой перечисления арендной платы осуществляет Комитет.

3.1.7. При заключении договора аренды на новый срок арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок не позднее 2 месяцев до окончания действия договора. Данное заявление должно быть согласовано с соответствующим структурным подразделением

администрации МО «Пинежский район» и руководителем муниципального учреждения.

3.2. Муниципальные учреждения образования

3.2.1. Заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, которое закреплено на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями образования (далее - учреждения), может быть осуществлено следующими способами:

- по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения таких договоров;

- без проведения торгов, в случаях, предусмотренных статьей 17.1, частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции;

- без проведения торгов, в случае предоставления муниципального имущества в виде муниципальной преференции в порядке, установленном главой 5 Закона о защите конкуренции.

3.2.2. Муниципальные учреждения образования самостоятельно выступают арендодателями движимого имущества, находящегося в их оперативном управлении.

3.2.3. Арендодателем недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями образования на праве оперативного управления, выступает муниципальное учреждение образования по согласованию с КУМИ и ЖКХ администрации МО «Пинежский район».

При этом оформляется трехсторонний договор аренды.

Условия договора аренды не должны противоречить действующим законодательным и иным нормативным актам, ущемлять интересы собственника имущества, ограничивать возможности учреждения в осуществлении уставной деятельности.

3.2.4. На основании заключенного договора аренды учреждение обязано заключить с арендатором договор на возмещение экономически обоснованных затрат по эксплуатационному обслуживанию здания (помещения), территории и по оплате коммунальных услуг.

3.2.5. Средства от аренды имущества муниципальных учреждений образования перечисляются в порядке, установленном бюджетным законодательством, не позднее 10 (Десятого) числа месяца следующего за оплачиваемым и используются на обеспечение и развитие образовательного процесса в данных образовательных учреждениях в соответствии со сметой доходов и расходов.

По отдельным обоснованным заявлениям арендаторов Комитет, как арендодатель муниципального имущества, вправе своим решением продлить срок перечисления арендной платы, но не далее двадцать пятого числа текущего месяца.

3.2.6. Контроль за сроками и полнотой перечисления арендной платы осуществляет Комитет.

3.2.7. При заключении договора аренды на новый срок арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок

не позднее 2 месяцев до окончания действия договора. Данное заявление должно быть согласовано с Управлением образования администрации МО «Пинежский район» и руководителем муниципального учреждения.

3.3. Муниципальные предприятия

3.3.1. Заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, которое закреплено на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, может быть осуществлено следующими способами:

- по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения таких договоров;

- без проведения торгов, в случаях, предусмотренных статьей 17.1, частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции;

- без проведения торгов, в случае предоставления муниципального имущества в виде муниципальной преференции в порядке, установленном главой 5 Закона о защите конкуренции;

- иными способами в порядке, установленном разделом 1 настоящего Положения.

Конкурсы или аукционы проводятся муниципальными предприятиями самостоятельно в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.3.2. Муниципальные предприятия самостоятельно сдают в аренду движимое имущество, находящееся в их хозяйственном ведении.

3.3.3. Муниципальные предприятия выступают арендодателями недвижимого имущества, находящегося в их хозяйственном ведении, с соблюдением следующего порядка:

- предприятие направляет в Комитет заявление о выдаче разрешения на сдачу в аренду недвижимого имущества.

Заявление должно включать: реквизиты юридического лица (частного предпринимателя) - арендатора имущества, адрес помещения, размер площади, срок аренды, цель использования.

Заявление должно быть согласовано с соответствующим структурным подразделением администрации МО «Пинежский район»;

- Комитет рассматривает заявление и в случае положительного решения оформляет разрешение на сдачу имущества в аренду, в противном случае письменно уведомляет об отказе предприятие.

Один экземпляр договора аренды в обязательном порядке предоставляется в Комитет.

3.3.4. Условия договора аренды не должны противоречить законодательным и иным нормативным актам, ущемлять интересы собственника, ограничивать возможности предприятий в выполнении уставной деятельности.

3.3.5. Размер арендной платы, применяемые предприятиями при заключении договоров аренды, не должен быть ниже размера установленного решением Собрания депутатов МО «Пинежский район» и законом об оценочной деятельности.

3.3.6. Предприятие обязано предусмотреть в договоре или заключить отдельный договор на возмещение арендатором экономически обоснованных затрат по эксплуатационному обслуживанию здания (помещения), территории и оплате коммунальных услуг. Расчет экономически обоснованных затрат производится в соответствии с Методикой.

3.4. Местная казна МО «Пинежский район»

3.4.1. Заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, составляющего местную казну МО «Пинежский район», может быть осуществлено следующими способами:

- по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения таких договоров;

- без проведения торгов, в случаях, предусмотренных статьей 17.1, частью 4 статьи 53 Закона о защите конкуренции;

- без проведения торгов, в случае предоставления муниципального имущества в виде муниципальной преференции в порядке, установленном главой 5 Закона о защите конкуренции;

- иными способами в порядке, установленном разделами 1 и 2 настоящего Положения, а также в соответствии с Порядком организации и проведения аукционов по передаче в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности.

3.4.2. Арендодателем муниципального имущества, составляющего местную казну МО «Пинежский район», выступает администрация МО «Пинежский район».

3.4.3. Условия договора аренды не должны противоречить законодательным и иным нормативным актам, ущемлять интересы собственника имущества.

3.4.4. На основании заключенного договора аренды арендатор заключает договор по эксплуатационному обслуживанию помещения и оплате коммунальных услуг.

3.4.5. Средства от аренды имущества, составляющего местную казну МО «Пинежский район» перечисляются в порядке, установленном бюджетным законодательством, не позднее 10 (десятого) числа месяца следующего за оплачиваемым.

По отдельным обоснованным заявлениям арендаторов арендодатель муниципального имущества, вправе своим решением продлить срок перечисления арендной платы, но не далее 25 (двадцать пятого) числа месяца следующего за оплачиваемым и установить иной срок перечисления арендной платы по договорам аренды, заключаемым на срок аренды до 1 месяца.

3.4.6. Контроль за сроками и полнотой перечисления арендной платы осуществляет Комитет.

4. Передача муниципального имущества в субаренду

4.1. Арендатору муниципального имущества может быть предоставлено право на передачу части площадей в субаренду при условии, что общая площадь арендуемого помещения составляет более 50 кв. м. В помещениях площадью до 150 кв. м допускается передавать в субаренду не более 50% от площади арендуемого помещения.

Предоставление права на передачу части площадей в субаренду осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В исключительных случаях Собрание депутатов МО «Пинежский район» может принять решение, изменяющее для арендатора условия, установленные п. 4.1 настоящего Положения.

К исключительным случаям относятся:

- оказание арендатором социально значимых услуг населению (бытовое обслуживание, здравоохранение, образование, культура).

Для подготовки соответствующего решения Собрания депутатов МО «Пинежский район» арендатор направляет в КУМИ и ЖКХ администрации МО «Пинежский район» заявление с обоснованием необходимости изменения установленного порядка по передаче муниципального имущества в субаренду.

4.3. Срок действия договора субаренды не должен превышать срока действия основного договора аренды.

4.4. Заявка на получение права на передачу части площадей в субаренду (разрешение) оформляется по форме, установленной Комитетом, с обязательным приложением следующих документов:

- копия уставных документов субарендатора (для индивидуального предпринимателя - свидетельство о государственной регистрации предпринимателя);

- план размещения субарендатора в арендуемом помещении.

4.5. Передача части помещений в субаренду оформляется соответствующим договором, заключаемым между арендатором и субарендатором. При этом в договоре субаренды должны быть установлены все требования к пользованию муниципальным имуществом, действующие в отношении арендатора по основному договору аренды. При нарушении указанных требований субарендатором Комитет вправе расторгнуть соглашение с арендатором на право передачи части площадей в субаренду.

4.6. При оформлении права на передачу части площадей в субаренду арендная плата по договору подлежит увеличению на поправочный коэффициент к базовой величине ставки арендной платы. Значение поправочного коэффициента устанавливается Методикой о расчете платы за пользование муниципальным имуществом.

5. Безвозмездное пользование муниципальным имуществом

5.1. Безвозмездное пользование муниципальное имущество может быть передано:

5.1.1. Органам местного самоуправления.

5.1.2. Управлению внутренних дел.

5.1.3. Государственным и муниципальным учреждениям.

5.1.4. Федеральным органам государственной власти.

5.1.5. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации.

5.1.6. 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 которые не осуществляют деятельность, приносящую им доход, - предпринимательскую деятельность (то есть не являются хозяйствующими субъектами).

5.1.7. Исполнителям муниципального заказа.

5.1.8. В целях предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций.

5.1.9. Для обеспечения жизнедеятельности населения;

5.1.10. Для защиты окружающей среды;

5.1.11. Для развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей, развития физической культуры и спорта;

5.1.12. Для социальной защиты населения;

Передача муниципального имущества в безвозмездное пользование осуществляется администрацией МО «Пинежский район» в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Решение о передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование в случаях, указанных в подпункте 5.1 принимается администрацией МО «Пинежский район».

5.3. Предоставление муниципального имущества в безвозмездное пользование в качестве муниципальной преференции осуществляется по решению администрации МО «Пинежский район» в соответствии с целями, предусмотренными статьей 19 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции", и порядком, установленным статьей 20 Закона "О защите конкуренции".

5.4. Учреждения, организации и граждане, ходатайствующие о передаче им муниципального имущества в безвозмездное пользование, направляют в администрацию МО «Пинежский район» заявление с обоснованием передачи имущества в безвозмездное пользование, а также документы (в случае предоставления муниципального имущества в безвозмездное пользование в качестве муниципальной преференции), предусмотренные статьей 20 Федерального закона от 26.07.2006г № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

КУМИ и ЖКХ администрации МО «Пинежский район» рассматривает заявление и готовит проект решения. После получения согласия антимонопольного органа (в случае предоставления муниципального имущества в безвозмездное пользование в качестве муниципальной преференции) и принятия соответствующего решения администрация МО

«Пинежский район» заключает договор о безвозмездном пользовании муниципальным имуществом либо извещает заявителя об отказе.

5.5. Лицо, которому передано муниципальное недвижимое имущество (здание, помещение и др.) на основании заключенного договора безвозмездного пользования, обязано заключить с обслуживающей организацией (балансодержателем) договор на возмещение экономически обоснованных затрат по эксплуатационному обслуживанию здания (помещения), территории и оплате коммунальных услуг.

5.6. Муниципальное имущество, находящееся в безвозмездном пользовании, может быть передано в пользование третьим лицам в соответствии с действующим законодательством только по решению администрации МО «Пинежский район» и с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.