**ОРЕНБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ**

**РЕШЕНИЕ**

**от 28 апреля 2014 г. N 817**

**Об утверждении Положения "О порядке предоставления в аренду**

**объектов муниципального нежилого фонда города Оренбурга"**

На основании статей 12, 132 Конституции Российской Федерации, статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьи 31 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования "город Оренбург", утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 12.03.2013 N 599, и руководствуясь статьей 27 Устава города Оренбурга, Оренбургский городской Совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить [Положение](#Par37) "О порядке предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда города Оренбурга" согласно приложению 1.

2. Признать утратившими силу отдельные правовые акты Оренбургского городского Совета согласно [приложению 2](#Par174).

3. Внести в Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования "город Оренбург", утвержденное решением Оренбургского городского Совета от 12.03.2013 N 599, изменение, изложив название раздела 11 в следующей редакции:

"11. Предоставление в аренду муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении либо оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий и оперативном управлении муниципальных учреждений".

4. Установить, что настоящее решение Совета вступает в силу после его официального опубликования в газете "Вечерний Оренбург".

5. Поручить организацию исполнения настоящего решения Совета первому заместителю главы администрации города Оренбурга Зеленцову Д.Г.

6. Возложить контроль за исполнением настоящего решения Совета на председателя постоянного депутатского комитета по муниципальному хозяйству Пономаренко С.В.

Глава города Оренбурга

Ю.Н.МИЩЕРЯКОВ

Приложение N 1

к решению

Оренбургского городского Совета

от 28 апреля 2014 г. N 817

**Положение**

**"О порядке предоставления в аренду объектов**

**муниципального нежилого фонда города Оренбурга"**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение "О порядке предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда города Оренбурга" (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса", Уставом города Оренбурга, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования "город Оренбург", утвержденным решением Оренбургского городского Совета от 12.03.2013 N 599.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования "город Оренбург", а также организацию учета, контроля и регулирования арендных отношений.

1.3. К объектам муниципального нежилого фонда муниципального образования "город Оренбург" (далее - объекты) относятся находящиеся в муниципальной собственности нежилые отдельно стоящие здания, строения, сооружения и нежилые помещения в них или их части, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения или их части в жилых домах, объекты инженерной инфраструктуры.

1.4. В аренду передаются объекты, включенные в Реестр имущества, находящегося в собственности муниципального образования "город Оренбург".

Указанные объекты, в свою очередь, подразделяются на:

- объекты, составляющие муниципальную казну;

- объекты, находящиеся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий или в оперативном управлении муниципальных учреждений, муниципальных казенных предприятий, передаваемые в аренду в связи с временным неиспользованием их для уставной деятельности.

1.5. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) передаются в аренду в соответствии с законодательством Российской Федерации при условии их обременения, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, обязательствами по содержанию, сохранению и использованию (охранное обязательство).

1.6. Комитет по управлению имуществом города Оренбурга (далее - Комитет) осуществляет полномочия арендодателя при сдаче в аренду объектов, составляющих муниципальную казну, в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Положением.

1.7. Муниципальные унитарные предприятия города Оренбурга вправе выступать арендодателями в отношении закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения объектов, а муниципальные казенные предприятия города Оренбурга вправе выступать арендодателями в отношении закрепленных за ними на праве оперативного управления объектов с согласия Комитета.

1.8. Муниципальные учреждения города Оренбурга вправе выступать арендодателями в отношении объектов, закрепленных за ними на праве оперативного управления, с согласия органа, осуществляющего функции и полномочия учредителя, и по согласованию с Комитетом.

1.9. Объекты могут быть сданы в аренду любым юридическим лицам независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любым физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям.

1.10. Отношения, не урегулированные настоящим Положением, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Порядок и условия заключения договора аренды

2.1. Порядок предоставления в аренду объектов.

2.1.1. Заключение договоров аренды в отношении объектов может быть осуществлено без проведения торгов либо по результатам проведения торгов в форме конкурса или аукциона на право заключения таких договоров в соответствии с положениями Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

2.1.2. Порядок организации и проведения торгов устанавливается действующим законодательством Российской Федерации и организатором торгов.

2.1.3. Организатором торгов на право аренды объектов, включенных в Реестр имущества, находящегося в собственности муниципального образования "город Оренбург", выступают:

- Комитет - при сдаче в аренду объектов, составляющих муниципальную казну;

- муниципальные унитарные предприятия, муниципальные казенные предприятия и муниципальные учреждения города Оренбурга - при сдаче в аренду объектов, закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления;

- арендатор - при сдаче в субаренду арендуемого им муниципального объекта.

2.1.4. Решение о проведении торгов на право заключения договоров аренды принимается организатором торгов.

2.1.5. При проведении торгов начальная (минимальная) цена договора аренды в размере ежегодного (ежемесячного) платежа определяется организатором торгов самостоятельно на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Порядок и сроки внесения арендной платы предусматриваются в договоре аренды.

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

2.1.7. Победителем конкурса на право заключения договора аренды признается участник конкурса, предложивший лучшие условия исполнения договора и заявке на участие которого присвоен первый номер.

2.1.8. Информационное сообщение о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды подлежит размещению на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов на право заключения договоров - www.torgi.gov.ru.

2.1.9. Решение о предоставлении в аренду без проведения торгов объекта, составляющего муниципальную казну, площадью свыше 100 кв. м, принимается постановлением администрации города Оренбурга, в иных случаях - распоряжением Комитета.

2.1.10. Заключение договора аренды объекта на новый срок по истечении срока его действия осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

2.2. Порядок заключения договоров аренды объектов:

2.2.1. Основным документом, регулирующим правоотношения арендодателя и арендатора, является договор аренды объекта.

Примерная форма договора аренды объекта разрабатывается Комитетом и утверждается постановлением администрации города Оренбурга.

2.2.2. Заключение договора аренды по результатам торгов осуществляется не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов на право заключения договоров. При этом победитель аукциона или единственный участник аукциона обязаны подписать проект договора и приложения к нему, которые являются неотъемлемой частью договора, с условиями которых он был ознакомлен до проведения торгов, не позднее чем через 20 дней со дня завершения аукциона и оформления протокола о результатах аукциона.

2.2.3. При заключении и исполнении договора изменение существенных условий договора, установленных документацией о торгах, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

2.2.4. Порядок заключения договора аренды по результатам торгов и без проведения торгов регламентируется административными регламентами, утвержденными постановлениями администрации города Оренбурга на основании Федерального закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг".

2.2.5. При заключении договора аренды объекта на срок не менее года подлежит государственной регистрации обременение недвижимости в виде аренды на основании договора аренды, заключенного сторонами в простой письменной форме.

2.2.6. В договоре аренды в обязательном порядке предусматривается:

- предмет договора (состав передаваемого в аренду объекта);

- целевое назначение (использование) объекта;

- срок действия договора;

- права и обязанности сторон (арендодателя, арендатора);

- размер и порядок внесения арендной платы;

- порядок увеличения цены договора;

- ответственность сторон за неисполнение условий договора;

- условия и порядок расторжения договора;

- порядок заключения договора на новый срок.

2.3. Порядок передачи и приема объектов при заключении договоров аренды:

2.3.1. При заключении договора аренды передача и прием объекта производятся полномочными представителями сторон, участвующих в договоре, с составлением акта приема-передачи объекта.

2.3.2. Арендатор обязан подписать акт приема-передачи объекта в течение двадцати дней со дня проведения торгов или со дня издания решения о предоставлении объекта в аренду без проведения торгов.

2.3.3. Акт приема-передачи объекта является неотъемлемой частью договора аренды.

3. Порядок и условия расторжения договора аренды

3.1. Договор аренды подлежит расторжению:

- по соглашению сторон;

- по требованию одной из сторон в порядке, установленном действующим законодательством;

- по требованию арендодателя в одностороннем порядке.

3.2. Договор аренды может быть расторгнут по требованию арендодателя в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных условиями заключенного договора аренды.

3.3. В случае несоблюдения арендатором условий заключенного договора аренды выявленные нарушения фиксируются в акте проверки, составленном представителями арендодателя. Арендатору направляется уведомление о выявленных нарушениях.

3.4. В договоре аренды устанавливается срок для направления арендатором арендодателю уведомления в письменной форме:

- о намерениях по заключению договора аренды на новый срок;

- об освобождении объекта и сдачи его по акту приема-передачи.

3.5. При расторжении договора аренды арендатор обязан передать арендодателю объект по акту приема-передачи в технически исправном состоянии в срок, указанный в договоре аренды, в дополнительном соглашении о расторжении договора аренды либо в претензии при досрочном расторжении договора в одностороннем порядке.

4. Арендная плата

4.1. За пользование объектом, предоставленным в аренду, арендатор уплачивает арендодателю арендную плату по реквизитам и в сроки, указанным в договоре аренды объекта.

4.2. Размер арендной платы по договорам аренды определяется:

4.2.1. По результатам торгов на право заключения договора аренды.

4.2.2. Без проведения торгов на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности с применением коэффициента социальной значимости использования объекта:

Апл = Рс x Ксзи,

где:

Апл - размер ежемесячной арендной платы;

Рс - рыночная стоимость ежемесячной арендной платы за пользование объектом, определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

Ксзи - коэффициент социальной значимости использования объекта, применяется с учетом социальной значимости вида деятельности арендатора, осуществляемого в арендуемом объекте.

Всего устанавливается 4 группы коэффициента социальной значимости использования объекта:

Первая группа (Ксзи = 0,25) - при использовании объекта общероссийскими общественными организациями инвалидов, созданными ими организациями, предприятиями и учреждениями при условии соответствия их следующим требованиям и критериям:

- общероссийские общественные организации инвалидов, их организации, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 %;

- организации, предприятия, уставный капитал которых полностью 100 % состоит из вкладов общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 %, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25 %;

- учреждения, единственными собственниками имущества которых являются общероссийские общественные организации инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 %, созданные для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных социальных целей, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям.

Вторая группа (Ксзи = 0,5) - при использовании объекта:

- религиозными организациями;

- социально ориентированными некоммерческими организациями при условии осуществления ими в соответствии с учредительными документами видов деятельности, указанных в статье 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

Третья группа (Ксзи = 0,75) - при использовании объекта субъектами малого и среднего предпринимательства в соответствии с муниципальной программой развития субъектов малого и среднего предпринимательства в городе Оренбурге. Объекты должны использоваться по целевому назначению.

Четвертая группа (Ксзи = 1,0) - при использовании объекта под иные виды деятельности юридическими лицами и физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями.

В случае использования арендуемого объекта с нарушением условий разрешенного социально значимого использования в соответствии с договором аренды, установленного актом проверки, составленным арендодателем, и неустранения данного нарушения арендатором в течение одного месяца после получения письменного уведомления арендодателя размер арендной платы подлежит перерасчету с начала действия договора аренды с применением коэффициента социальной значимости использования объекта четвертой группы (Ксзи = 1,0).

При сдаче в установленном порядке арендаторами объектов в субаренду арендная плата подлежит взиманию с арендатора в полном объеме с применением коэффициента социальной значимости использования объекта четвертой группы (Ксзи = 1,0).

4.3. Размер арендной платы может быть изменен в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год, на уровень индекса потребительских цен в порядке, установленном условиями заключенного договора аренды.

4.4. Порядок уплаты, размер коммунальных и иных обязательных платежей устанавливаются в соответствующих договорах.

5. Порядок передачи объекта в субаренду

5.1. Арендатор вправе с письменного согласия арендодателя сдавать арендуемый объект в субаренду на срок, не превышающий срок действия договора аренды, в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

В случае проведения торгов на право заключения договора субаренды арендатор обязан предоставить арендодателю итоговый протокол торгов.

5.2. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды объекта, находившегося в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

5.3. Порядок расчетов арендаторов с субарендаторами определяется договором между ними.

5.4. Субарендаторами выступают лица, указанные в [пункте 1.9](#Par54) настоящего Положения.

5.5. Арендодатель отказывает арендатору в сдаче в субаренду объекта:

- при наличии задолженности арендатора по арендной плате;

- в случае нарушения арендатором условий договора аренды.

6. Организация учета, контроль и регулирование арендных отношений:

6.1. Учет муниципальных объектов осуществляет Комитет.

6.2. Арендодатель осуществляет контроль за:

- использованием объекта, сданного в аренду;

- своевременностью и полнотой поступления платежей по договорам аренды;

- выполнением арендатором обязательств по договору аренды.

6.3. Арендатор:

- поддерживает объект в исправном состоянии, производит техническое обслуживание, текущий ремонт объекта и инженерных коммуникаций, находящихся в нем, за счет собственных средств без их дальнейшей компенсации в установленный договором аренды срок;

- заключает договоры на предоставление коммунальных услуг.

6.4. Любые неотделимые улучшения (включая капитальный ремонт и реконструкцию), произведенные арендатором на арендуемом объекте, являются собственностью арендодателя как в период действия договора аренды, так и после его окончания.

6.5. Ведение учета договоров аренды осуществляется арендодателем.

6.6. Учет договоров аренды, арендодателем по которым выступает Комитет, осуществляется при помощи автоматизированной информационной системы "Земельно-имущественный комплекс".

6.7. Комитет вносит информацию о заключенных договорах аренды объектов в соответствующий раздел "Аренда/Субаренда объектов нежилого фонда" автоматизированной информационной системы "Земельно-имущественный комплекс".

6.8. Информация об изменениях и дополнениях к действующим договорам аренды, а также информация о расторжении договоров аренды объектов вносится по мере поступления.

6.9. Сведения об уплате арендной платы заносятся в информационную систему учета на основе платежных документов, получаемых Комитетом из Управления Федерального казначейства по Оренбургской области.

6.10. Сведения из информационной системы учета предоставляются Комитетом по запросам органов государственной власти, юридических и физических лиц с учетом требований Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".

6.11. Комитет несет ответственность за точность и полноту сведений, хранящихся в информационной системе учета, обеспечение конфиденциальности и защиты информации от несанкционированного доступа.

Приложение N 2

к решению

Оренбургского городского Совета

от 28 апреля 2014 г. N 817

**Перечень**

**правовых актов Оренбургского городского Совета,**

**признаваемых утратившими силу**

1. Постановление Оренбургского городского Совета от 29.11.2005 N 242 "Об арендной плате за пользование муниципальными нежилыми зданиями, сооружениями и помещениями, расположенными на территории города Оренбурга".

2. Решение Оренбургского городского Совета от 08.12.2006 N 154 "Об утверждении Положения "О порядке учета и предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда города Оренбурга".

3. Решение Оренбургского городского Совета от 08.12.2006 N 159 "О внесении изменений в постановление Оренбургского городского Совета от 29.11.2005 N 242".

4. Решение Оренбургского городского Совета от 15.06.2007 N 303 "О внесении дополнения в постановление Оренбургского городского Совета от 29.11.2005 N 242".

5. Решение Оренбургского городского Совета от 18.06.2008 N 605 "О внесении изменений в отдельные правовые акты Оренбургского городского Совета".

6. Решение Оренбургского городского Совета от 20.04.2009 N 790 "О протесте прокурора города Оренбурга на отдельные пункты Методики расчета арендной платы за пользование муниципальными нежилыми зданиями, сооружениями и помещениями, расположенными на территории города Оренбурга".

7. Пункт 2 решения Оренбургского городского Совета от 20.04.2009 N 796 "О протесте прокурора города Оренбурга на пункт 3.5 Положения "О порядке учета и предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда города Оренбурга".

8. Решение Оренбургского городского Совета от 11.06.2009 N 845 "О внесении изменений в решение Оренбургского городского Совета от 08.12.2006 N 154".

9. Решение Оренбургского городского Совета от 26.08.2009 N 920 "О внесении изменений в решение Оренбургского городского Совета от 08.12.2006 N 154".

10. Решение Оренбургского городского Совета от 19.08.2010 N 1164 "О внесении изменений в решение Оренбургского городского Совета от 08.12.2006 N 154".

11. Решение Оренбургского городского Совета от 29.11.2010 N 45 "О протесте прокурора города Оренбурга на решение Оренбургского городского Совета от 08.12.2006 N 154".