Приложение к Решению
Екатеринбургской городской Думы
от _____ № _____

ПОЛОЖЕНИЕ

«О передаче в аренду объектов движимого имущества
муниципального образования «город Екатеринбург»

Глава 1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и определяет порядок и единые правила передачи в аренду объектов движимого имущества муниципального образования «город Екатеринбург».

2. Действие настоящего Положения распространяется на случаи передачи в аренду объектов муниципального движимого имущества, включенных в состав муниципальной казны муниципального образования «город Екатеринбург» (далее – имущество).

3. При передаче в аренду имущества полномочия собственника от имени муниципального образования «город Екатеринбург» осуществляет Администрация города Екатеринбурга в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом (далее – Департамент).

4. Заключение договоров аренды имущества осуществляется:

1) по результатам проведения конкурса на право заключения договора аренды имущества;

2) по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды имущества;

3) в связи с предоставлением муниципальной преференции в порядке, установленном главой 5 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

4) на основании протокола о признании конкурса или аукциона несостоявшимся (с лицом, подавшим единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, либо с лицом, признанным единственным участником конкурса или аукциона);

5) на основании постановления Администрации города Екатеринбурга о передаче имущества в аренду правопреемнику приватизированного муниципального унитарного предприятия, если имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов, но технологически или функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам,

которые могут находиться только в муниципальной собственности (постановление Администрации города Екатеринбурга принимается одновременно с решением о приватизации муниципального унитарного предприятия);

6) на основании распоряжения директора Департамента (оформляется при предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов в случаях, предусмотренных пунктами 1 – 6, 8, 10 – 11, 16 части 1, частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Информация о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

Результаты конкурса или аукциона на право заключения договора аренды имущества оформляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции.

Порядок принятия решений о предоставлении муниципальных преференций в муниципальном образовании «город Екатеринбург» определяется решением Екатеринбургской городской Думы.

Порядок предоставления муниципальной услуги по предоставлению муниципальной преференции определяется административным регламентом, утвержденным постановлением Администрации города Екатеринбурга.

5. В соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса Российской Федерации движимое имущество, предназначенное для обслуживания (эксплуатации) недвижимого имущества, функционально и (или) физически связанное с таким недвижимым имуществом, признается принадлежностью недвижимого имущества и передается по договору аренды недвижимого имущества вместе с ним (следует его судьбе), если иное не установлено указанным договором.

6. Имущество, включенное в перечень, сформированный в соответствии с Решением Екатеринбургской городской Думы от 17 февраля 2009 года № 12/72 «Об утверждении Положения «О порядке формирования, ведения и обязательного опубликования перечня муниципального имущества, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в муниципальном образовании «город Екатеринбург» (далее – перечень), предоставляется в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства по итогам торгов, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Имущество, включенное в перечень, предоставляется также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – самозанятые

граждане).

Запрещается продажа имущества, включенного в перечень, за исключением возмездного отчуждения такого имущества в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В отношении имущества, включенного в перечень, запрещается также переуступка прав пользования им, передача прав пользования им в залог и внесение прав пользования таким имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передача третьим лицам прав и обязанностей по договорам аренды такого имущества (перенаем), передача в субаренду, за исключением предоставления такого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Департамент обеспечивает формирование и поддержание в актуальном состоянии открытого интерактивного информационного ресурса (сервиса), включающего сведения об объектах, находящихся в собственности муниципального образования «город Екатеринбург», предназначенных для предоставления во временное владение и (или) пользование, свободных от прав третьих лиц (далее – реестр свободных объектов).

Порядок формирования реестра свободных объектов утверждается постановлением Администрации города Екатеринбурга.

Глава 2. Общие требования к проведению торгов (аукционов и конкурсов) на право заключения договоров аренды имущества

7. Конкурсы или аукционы на право заключения договоров аренды имущества проводятся в соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 года № 147/23 «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» (далее – Приказ Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 года № 147/23) с учетом общих требований к организации и проведению торгов, предусмотренных статьей 17.3 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, установлен Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 года № 147/23.

Организатором конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды имущества (далее – торги) является Департамент.

8. Решение о проведении торгов оформляется распоряжением директора Департамента.

9. Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) при заключении договора на торгах определяется Департаментом на основании отчета об оценке рыночной стоимости размера арендной платы в месяц за пользование имуществом, подготовленного в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

10. Задатки, внесенные участниками торгов, не возвращенные им в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о защите конкуренции, зачисляются в бюджет муниципального образования «город Екатеринбург».

Глава 3. Порядок предоставления имущества в аренду без проведения торгов

11. Предоставление имущества в аренду без проведения торгов осуществляется в соответствии с настоящим Положением и в порядке, определенном административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению муниципального имущества в аренду без проведения торгов, утвержденным постановлением Администрации города Екатеринбурга (далее – административный регламент).

12. Запрос о предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов (далее – запрос) подается в Департамент. Круг лиц, имеющих право на заключение договора аренды без проведения торгов (далее – заявители), а также форма запроса, способы его предоставления и перечень прилагаемых документов устанавливаются административным регламентом.

13. Общие основания для отказа в предоставлении муниципальной услуги по предоставлению муниципального имущества в аренду без проведения торгов, применяемые ко всем заявителям, за исключением заявителей, перечисленных в пунктах 15 – 17 настоящего Положения:

1) представленные заявителем документы не соответствуют требованиям, перечисленным в административном регламенте;

2) запрос подписан лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;

3) заявитель является иностранным агентом в соответствии с Федеральным законом от 14 июля 2022 года № 255-ФЗ «О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием»;

4) имущество, запрошенное заявителем, отсутствует в реестре свободных объектов;

5) имущество, запрошенное заявителем, подлежит капитальному ремонту, реконструкции, утилизации или ликвидации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

6) налоговый орган предоставил информацию об отсутствии сведений

о регистрации заявителя или сообщил о факте исключения заявителя из единого государственного реестра юридических лиц, единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей по решению регистрирующего органа, о ликвидации или банкротстве заявителя, в том числе о начале таких процедур на дату подачи запроса;

7) по сведениям, предоставленным налоговым органом, заявитель имеет задолженность по налогам, сборам, страховым взносам, пеням или налоговым санкциям на дату подачи запроса;

8) на дату подачи запроса заявитель имеет задолженность перед бюджетом муниципального образования «город Екатеринбург» по платежам, администратором которых является Департамент;

9) заявитель не имеет права на заключение договора аренды имущества без проведения торгов в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

10) заявитель указал в запросе имущество, не находящееся в собственности муниципального образования «город Екатеринбург» или не находящееся в составе муниципальной казны муниципального образования «город Екатеринбург» на дату подачи запроса;

11) на дату подачи запроса имущество, запрошенное заявителем, находится в пользовании другого лица;

12) в отношении имущества, запрошенного заявителем, принято решение о проведении торгов;

13) в период от момента приема запроса и документов до момента выдачи документа, являющегося результатом предоставления муниципальной услуги по предоставлению муниципального имущества в аренду без проведения торгов, в Департамент поступил запрос в отношении данного имущества от другого заявителя (в этом случае Департамент принимает решение об отказе в предоставлении муниципальной услуги по предоставлению муниципального имущества в аренду без проведения торгов всем заявителям и объявляет торги);

14) запрашиваемое имущество включено в перечень имущества, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, при этом заявитель не является субъектом малого или среднего предпринимательства, организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданином;

15) на дату подачи запроса в отношении имущества, запрошенного заявителем, принято решение (правовой акт Екатеринбургской городской Думы, Администрации города Екатеринбурга или директора Департамента), предусматривающее иной способ распоряжения таким имуществом, в том числе выбытие имущества из собственности муниципального образования «город Екатеринбург»;

16) имущество, запрошенное заявителем, подлежит отчуждению из собственности муниципального образования «город Екатеринбург» в соответствии с законодательством Российской Федерации о местном самоуправлении или законодательством Российской Федерации о приватизации;

17) заявитель не представил подлинники документов, необходимых для предоставления имущества в аренду без проведения торгов (в случае если запрос вместе с копиями документов поступил в Департамент по почте);

18) копии документов, поступивших в Департамент по почте, необходимых для предоставления муниципального имущества в аренду без проведения торгов, не являются идентичными подлинникам таких документов, представленных заявителем при получении документа, являющегося результатом предоставления муниципального имущества в аренду без проведения торгов;

19) заявитель не явился за проектом договора аренды имущества или проектом дополнительного соглашения к договору аренды имущества в течение пяти рабочих дней со дня его извещения о готовности проекта договора или проекта дополнительного соглашения;

20) заявитель не представил подписанный договор аренды имущества или подписанное дополнительное соглашение к договору аренды имущества в течение десяти рабочих дней со дня получения такого договора или соглашения.

14. Заявителям, обладающим правами владения и (или) пользования сетями инженерно-технического обеспечения, отказ в предоставлении муниципальной услуги по предоставлению муниципального имущества в аренду без проведения торгов направляется по общим основаниям, перечисленным в пункте 13 настоящего Положения, а также в случаях, если:

1) по сведениям, предоставленным Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, заявителю не принадлежат права владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, часть которой является имуществом, запрошенным заявителем;

2) по заключению организации, уполномоченной осуществлять техническое обслуживание объектов инженерной инфраструктуры, находящихся в собственности муниципального образования «город Екатеринбург», имущество, запрошенное заявителем, не является частью сети инженерно-технического обеспечения, права владения и (или) пользования которой принадлежат заявителю.

15. Заявителям, обратившимся за заключением договоров аренды имущества в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», отказ в предоставлении муниципальной услуги по предоставлению муниципального имущества в аренду без проведения торгов направляется только по следующим основаниям:

1) заявитель является иностранным агентом в соответствии с Федеральным законом от 14 июля 2022 года № 255-ФЗ «О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием»;

2) запрос подписан лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;

3) заявитель запросил в аренду имущество, не находившееся в его владении и (или) пользовании по договору аренды, заключенному

в соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

4) на дату подачи запроса в отношении имущества, запрошенного заявителем, принято решение (правовой акт Екатеринбургской городской Думы, Администрации города Екатеринбурга или директора Департамента), предусматривающее иной способ распоряжения им;

5) на дату подачи запроса заявитель имеет задолженность по арендной плате, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) по договору аренды имущества в размере, превышающем размер арендной платы более чем за один период платежа, установленный договором аренды;

6) срок действия договора аренды имущества, заключенного с заявителем, ограничен законодательством Российской Федерации;

7) положения договора аренды имущества, заключенного с заявителем, ограничивают или запрещают заключение такого договора на новый срок без проведения торгов на право заключения такого договора.

16. Заявителям, с которыми заключены муниципальные контракты по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», направляется отказ в предоставлении муниципальной услуги по предоставлению муниципального имущества в аренду без проведения торгов только по следующим основаниям:

1) запрос подписан лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;

2) заявитель является иностранным агентом в соответствии с Федеральным законом от 14 июля 2022 года № 255-ФЗ «О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием»;

3) конкурсная документация или документация об аукционе не предусматривает предоставление заявителю муниципального имущества в аренду без проведения торгов для целей исполнения муниципального контракта.

17. Заявителям, с которыми муниципальным автономным учреждением заключен договор аренды имущества по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», обратившимся за предоставлением права аренды имущества, предусмотренного конкурсной или аукционной документацией, направляется отказ в предоставлении муниципальной услуги по предоставлению муниципального имущества в аренду без проведения торгов только по следующим основаниям:

1) запрос подписан лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;

2) заявитель является иностранным агентом в соответствии с Федеральным законом от 14 июля 2022 года № 255-ФЗ «О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием»;

3) документация о закупке не предусматривает предоставление заявителю муниципального имущества в аренду без проведения торгов для целей исполнения договора.

18. Департамент готовит и направляет заявителю письмо об отказе в предоставлении муниципальной услуги по предоставлению муниципального имущества в аренду без проведения торгов по основаниям, предусмотренным в пунктах 13 – 17 настоящего Положения, в порядке, установленном административным регламентом.

19. Общий срок рассмотрения документов и принятия решения о предоставлении (об отказе в предоставлении) имущества в аренду без проведения торгов составляет не более двух месяцев со дня регистрации запроса.

Указанный срок увеличивается на 40 рабочих дней при необходимости проведения оценки рыночной стоимости объекта в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (оценка рыночной стоимости имущества осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации).

Глава 4. Оформление договора аренды имущества

20. Департамент разрабатывает и утверждает примерную форму договора аренды имущества.

21. На основании распоряжения директора Департамента о передаче в аренду имущества без проведения торгов Департамент готовит и вручает заявителю проект договора аренды имущества.

Порядок подготовки и выдачи проекта договора аренды имущества определяется административным регламентом.

22. Оформление и направление договора по итогам торгов осуществляется в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и документацией о торгах.

Глава 5. Арендная плата

23. Арендная плата в месяц за имущество, переданное в аренду по итогам торгов, в соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 года № 147/23 устанавливается в размере цены договора (цены лота), предложенной в ходе торгов участником, признанным победителем торгов.

В случае если торги признаны несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в торгах либо признания участником торгов только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в торгах, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией о торгах, а также с лицом, признанным единственным участником торгов, договор оформляется на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в торгах и документацией о торгах,

но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении торгов.

В течение первого года (365 календарных дней) оплата аренды производится в размере, определенном по результатам торгов. В последующие годы размер арендной платы изменяется ежегодно в сторону ее увеличения с учетом индекса потребительских цен в Свердловской области в процентах к соответствующему месяцу прошлого года, но не более чем на размер ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, установленной на первое число месяца, в котором производится изменение размера арендной платы.

24. В случае заключения договора аренды имущества без проведения торгов для первого года аренды размер арендной платы в месяц определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Размер арендной платы изменяется ежегодно в сторону ее увеличения с учетом индекса потребительских цен в Свердловской области в процентах к соответствующему месяцу прошлого года, но не более чем на размер ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, установленной на первое число месяца, в котором производится изменение размера арендной платы.

25. Арендная плата, пени за несвоевременное внесение арендной платы, штрафы за нарушение условий договора аренды имущества и требований по его использованию подлежат перечислению в бюджет муниципального образования «город Екатеринбург» арендатором в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации, условиями договора аренды имущества.

Глава 6. Учет имущества, сданного в аренду, контроль за использованием имущества

26. Департамент осуществляет контроль за использованием имущества, переданного в аренду, в соответствии с условиями договоров аренды имущества. В случаях несоблюдения арендаторами условий договоров аренды Департамент предпринимает меры по защите имущественных прав и интересов муниципального образования «город Екатеринбург», включая обращение в суд.

27. Департамент вносит в реестр муниципального имущества муниципального образования «город Екатеринбург» в соответствии с требованиями Приказа Министерства финансов Российской Федерации от 10 октября 2023 года № 163н «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества» сведения об имуществе, переданном в аренду, с учетом положений, определенных Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 21 марта 2013 года № 939 «Об утверждении Положения «Об учете в реестре муниципального имущества муниципального образования «город Екатеринбург» сведений о муниципальном имуществе».