ПРОЕКТ

 САРАТОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

 РЕШЕНИЕ

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения объектами нежилого фонда, находящимися в собственности муниципального образования «Город Саратов»

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, статьей 24 Устава муниципального образования «Город Саратов» Саратовская городская Дума решила:

1. Утвердить Положение о порядке управления и распоряжения объектами нежилого фонда, находящимися в собственности муниципального образования «Город Саратов» (прилагается).

2. Отменить:

- решение Саратовской городской Думы от 18.11.1999 № 37-359 «О порядке управления и распоряжения муниципальным нежилым фондом и передаче муниципального имущества в аренду»;

- решение Саратовской городской Думы от 28.01.2003 № 30-277 «О внесении изменений в решение Саратовской городской Думы от 18.11.1999 № 37-359 «О порядке управления и распоряжения муниципальным нежилым фондом и передаче муниципального имущества в аренду»;

- решение Саратовской городской Думы от 26.02.2004 № 42-411 «О внесении изменений в решение Саратовской городской Думы от 18.11.1999 № 37-359 «О порядке управления и распоряжения муниципальным нежилым фондом и передаче муниципального имущества в аренду»;

- решение Саратовской городской Думы от 24.06.2008 № 29-304 «О внесении изменений в решение Саратовской городской Думы от 18.11.1999 № 37-359 «О порядке управления и распоряжения муниципальным нежилым фондом и передаче муниципального имущества в аренду»;

- решение Саратовской городской Думы от 29.07.2010 № 54-650 «О предоставлении муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование»

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

 Проект внесен

 главой муниципального

 образования «Город Саратов»

 В.Н. Сараевым

 Приложение к решению

 Саратовской городской Думы

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

Положение о порядке управления и распоряжения объектами нежилого фонда, находящимися в собственности муниципального образования «Город Саратов»

1. Общие положения

1.1. Настоящее [Положение](#Par38) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», с учетом положений Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального закона от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и регулирует отношения, возникающие в процессе управления и распоряжения объектами нежилого фонда, находящимися в собственности муниципального образования «Город Саратов» (далее – объекты муниципального нежилого фонда).

1.2. Комитет по управлению имуществом города Саратова (далее - Комитет) осуществляет управление и распоряжение объектами муниципального нежилого фонда, в соответствии с нормами действующего законодательства, Положением о комитете по управлению имуществом города Саратова, а также настоящим Положением.

1.3. К объектам муниципального нежилого фонда относятся все нежилые здания, сооружения, нежилые помещения, в том числе встроено-пристроенные нежилые помещения в жилых домах, отнесенные к муниципальному имуществу.

1.4. Объекты муниципального нежилого фонда подлежат использованию с учетом их функционального назначения, текущего состояния.

1.5. В договоре с пользователем объекта муниципального нежилого фонда отражается назначение объекта муниципального нежилого фонда с учетом необходимости соблюдения санитарных норм, обеспечения охраны окружающей среды, соблюдения требований действующего законодательства.

1.6. Основными способами управления объектами муниципального нежилого фонда являются:

передача в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям;

передача в оперативное управление муниципальным казенным предприятиям и муниципальным учреждениям;

передача в доверительное управление;

передача в аренду (субаренду);

передача в безвозмездное пользование;

передача в концессию.

2. Передача объектов муниципального нежилого фонда в хозяйственное ведение

2.1. Комитет реализует свои права по владению, пользованию и распоряжению объектами муниципального нежилого фонда в договоре о закреплении имущества за муниципальным унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения.

2.2. Права и обязанности сторон по использованию объектов нежилого фонда определяются контрактом на право хозяйственного ведения.

2.3. Передача объектов нежилого фонда в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям от других балансодержателей рассматривается комиссией по рациональному использованию объектов нежилого фонда г. Саратова с последующим принятием распоряжения председателя Комитета и оформлением правоустанавливающих документов в установленном порядке.

Передача иных объектов муниципального нежилого фонда осуществляется на основании распоряжений председателя Комитета с последующим оформлением правоустанавливающих документов в установленном порядке.

2.4. Право хозяйственного ведения на объект муниципального нежилого фонда возникает у муниципального унитарного предприятия с момента передачи имущества предприятию, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или решением собственника, и подлежит обязательной государственной регистрации.

2.5. Контракт на право хозяйственного ведения вступает в силу с момента его подписания. В контракте указывается адрес, площадь, техническая характеристика, целевое назначение объекта муниципального нежилого фонда и условия пользования.

2.6. Муниципальное унитарное предприятие обязано:

- содержать объекты муниципального нежилого фонда в соответствии с нормами технической эксплуатации, санитарными и противопожарными правилами;

- производить за свой счет капитальный (по согласованию с Комитетом) и текущий ремонт, переоборудование в соответствии с документацией, разработанной в проектной организации;

- допускать в любое время представителя Комитета с целью технического контроля за состоянием объектов муниципального нежилого фонда;

 - оформить право на земельный участок, на котором находится объект муниципального нежилого фонда;

- заключить отдельный договор на коммунальные и прочие услуги.

2.7. Муниципальное унитарное предприятие не вправе продавать принадлежащие ему на праве хозяйственного ведения объекты муниципального нежилого фонда, сдавать в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным образом распоряжаться ими без согласия Комитета.

2.8. Право хозяйственного ведения прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренном федеральными законами и иными правовыми актами, а также в случае правомерного изъятия указанного имущества. Комитет вправе досрочно расторгнуть контракт на использование объектов муниципального нежилого фонда без предоставления других объектов в случаях:

- гибели или уничтожении объекта нежилого фонда от пожара, стихийных бедствий или физического износа объекта;

- ликвидации или реорганизации муниципального предприятия.

3. Передача объектов муниципального нежилого фонда в оперативное управление

3.1. Комитет реализует свои права по владению, пользованию и распоряжению муниципальным имуществом в договоре о закреплении имущества за муниципальным учреждением (муниципальным казенным предприятием) на праве оперативного управления.

3.2. Права и обязанности сторон по использованию объектов нежилого фонда закрепляются в контракте на право оперативного управления.

3.3. Передача объектов нежилого фонда в оперативное управление муниципальным учреждениям (муниципальным казенным предприятиям) от других балансодержателей рассматривается комиссией по рациональному использованию объектов нежилого фонда г. Саратова с последующим принятием распоряжения председателя Комитета и оформлением правоустанавливающих документов в установленном порядке.

Передача иных объектов муниципального нежилого фонда осуществляется на основании распоряжений председателя Комитета с последующим оформлением правоустанавливающих документов в установленном порядке.

3.4. Право оперативного управления на объект муниципального нежилого фонда возникает у муниципального учреждения (муниципального казенного предприятия) с момента регистрации этого права, если иное не установлено законом, иными правовыми актами.

3.5. Контракт вступает в силу с момента его подписания. В контракте указывается адрес, площадь, техническая характеристика и целевое назначение объекта.

3.6. Муниципальное учреждение (муниципальное казенное предприятие) обязано:

- содержать объекты муниципального нежилого фонда в соответствии с нормами технической эксплуатации, санитарными и противопожарными правилами;

- производить за свой счет капитальный (по согласованию с Комитетом) и текущий ремонт, переоборудование в соответствии с документацией, разработанной в проектной организации;

- допускать в любое время представителя Комитета с целью технического контроля за состоянием объектов муниципального нежилого фонда;

 - оформить право на земельный участок, на котором находится объект муниципального нежилого фонда;

- заключить отдельный договор на коммунальные и прочие услуги.

3.7. Муниципальное учреждение не вправе распоряжаться принадлежащими ему на праве оперативного управления объектами муниципального нежилого фонда без согласия Комитета.

Муниципальное казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленными за ним объектами муниципального нежилого фонда лишь с согласия Комитета.

3.8. Право оперативного управления прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренном федеральными законами и иными правовыми актами, а также в случае правомерного изъятия указанного имущества. Комитет вправе досрочно расторгнуть контракт на использование объектов муниципального нежилого фонда без предоставления других объектов в случаях:

- гибели или уничтожении объекта нежилого фонда от пожара, стихийных бедствий или физического износа объекта;

- ликвидации или реорганизации муниципального учреждения (муниципального казенного предприятия).

4. Доверительное управление

4.1. Объекты муниципального нежилого фонда (кроме нежилого фонда, находящегося в оперативном управлении или хозяйственном ведении) могут быть переданы в доверительное управление физическим и юридическим лицам в соответствии с действующим законодательством.

5. Передача в аренду (субаренду) и безвозмездное пользование

5.1. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении объектов муниципального нежилого фонда, не закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, проводимых в порядке, установленном законодательством.

5.2. Заключение договоров аренды и безвозмездного пользования в отношении муниципального нежилого фонда, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями или муниципальными учреждениями (казенными предприятиями) осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, проводимых в порядке, установленном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5.3. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, заключение указанных договоров может осуществляться без проведения конкурсов или аукционов.

5.4. Порядок передачи в аренду (субаренду) и безвозмездное пользование объектов муниципального нежилого фонда регулируется Федеральным законом «О защите конкуренции» и нормативными правовыми актами Саратовской городской Думы.

6. Передача объектов муниципального нежилого фонда в концессию

6.1. Порядок заключения концессионного соглашения в отношении объекта нежилого фонда регламентируется законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

7. Порядок учета и контроля за использованием объектов муниципального нежилого фонда

7.1. Порядок учета и контроля за использованием объектов муниципального нежилого фонда регламентируется действующим законодательством, муниципальными правовыми актами.