

Порядок передачи муниципального имущества, находящегося на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в пользование третьим лицам.

От имени Антроповского муниципального округа Костромской области полномочия собственника муниципального имущества округа осуществляет администрация Антроповского муниципального округа.

В соответствии со статьями 113 и 123.21 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество муниципального унитарного предприятия и муниципального учреждения находится в муниципальной собственности и принадлежит такому предприятию и учреждению на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Особенности распоряжения имуществом унитарного предприятия установлены статьей 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях». В частности, согласно части 2 указанной статьи муниципальное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия собственника этого имущества.

Согласно части 4 ст.298 Гражданского Кодекса Российской Федерации казённое учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться имуществом без согласия собственника. Использование имущества осуществляется в пределах установленных законом в соответствии с целями своей деятельности и назначением имущества.

Бюджетные учреждения не вправе без согласия собственника распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом.

Таким образом, для передачи имущества муниципальным предприятием или учреждением в пользование третьим лицам в большинстве случаев необходимо согласие администрации округа.

Передача имущества может осуществляться путём передачи в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление или иным договорам, предусматривающим передачу прав владения и (или) пользования имуществом. Передача имущества должна осуществляться только по результатам конкурсов или аукционов за исключением случаев предусмотренных подпунктами 1-17 части 1 ст.17.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции», в том числе при передаче:

- государственным органам и органам местного самоуправления;
- государственным и муниципальным учреждениям, некоммерческим организациям;
- являющегося частью помещения, здания, если общая площадь составляет не более чем 20 кв.м. и не превышает 10 % площади здания, помещения, права на которые принадлежат передающему лицу;
- не более чем 30 календарных дней одному лицу в течении шести последовательных календарных месяцев.

В соответствии со ст.8 Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае любого вовлечения в аренду объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и муниципальным образования проведение оценки является обязательным. Определённая в оценке стоимость является рекомендуемой для совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта об оценке. Порядок проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества утверждён приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 года № 147/23.

Следует учитывать, что торги проводятся в электронной форме на электронных площадках, перечень операторов которых утвержден приложением № 1 к распоряжению Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 № 1447-р, а также то, что торги являются открытыми по составу участников и форме подачи предложений.

Для проведения аукционов необходимо провести следующие мероприятия:

создание аукционной комиссии;

подготовка аукционной документации, в том числе установление размера задатка;

размещение документации и извещения об аукционе на сайте www.torgi.gov.ru;

рассмотрение заявок, переданных оператором электронной площадки;

принятие решения о признании того или иного заявителя участником аукциона или об отказе в допуске к аукциону. Решение оформляется протоколом рассмотрения заявок. Информация о заявителях, которые к торгам не допущены, подписывается УКЭП уполномоченного лица и размещается на электронной площадке;

проведение аукциона и определение победителя. Результаты оформляются протоколом подведения итогов аукциона.

Протокол подведения итогов аукциона должен быть подписан УКЭП лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и не позднее дня, следующего за днем подписания, размещен на электронной площадке организатором аукциона.

В течение одного часа с момента размещения на электронной площадке протокол должен быть размещен оператором электронной площадки на официальном сайте.

Уведомление о решении аукционной комиссии должно быть направлено победителю аукциона не позднее дня, следующего за днем подписания итогового протокола.

Конкурс проводится в том же порядке, но с некоторыми особенностями.

В частности, необходимо создание конкурсной комиссии вместо аукционной, подготовка конкурсной документации, а после получения заявок на участие в конкурсе от оператора электронной площадки:

рассмотрение заявок;

принятие решений о признании того или иного заявителя участником конкурса или об отказе в допуске к конкурсу, составление протокола рассмотрения заявок;

оценка и сопоставление заявок, определение победителя;

составление протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе.

Не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола, необходимо направить победителю конкурса уведомление о решении, принятом конкурсной комиссией.

Для подготовки конкурсной или аукционной документации, размещения извещения и некоторых иных действий возможно привлечение специализированной организации.

Победителем конкурса признается участник, который предложил лучшие условия исполнения договора (его заявке присваивается первый номер). Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

Если победитель конкурса уклонился от заключения договора, он заключается с участником, чьей заявке присвоен второй номер. Если победитель аукциона уклонился от заключения договора, он заключается с участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене договора.

Отмечаю, что в силу положений статьей 616, 695 Гражданского кодекса Российской Федерации расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией муниципального имущества, переданного третьим лицам, лежат на этом лице, в связи с чем условие о обязанностях этих лиц подлежит включению в соответствующие договоры.

Дополнительно, в отношении недвижимого муниципального имущества, переданного в безвозмездное пользование третьим лицам, необходимо пояснить следующее.

В силу положений действующего законодательства, осуществление расходов по содержанию имущества за счет средств субсидии на финансовое обеспечение выполнения государственного (муниципального) задания возможно только в части имущества, используемого учреждением при оказании услуг (выполнении работ) в рамках государственного (муниципального) задания.

Субсидия на иные цели, предоставляемая в соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 78.1 Бюджетного кодекса как мера дополнительной поддержки муниципальных учреждений, не может предоставляться на содержание имущества, переданного в пользование другим юридическим лицам.

Данная позиция выражена, в частности, в письме Министерства финансов Российской Федерации от 28.02.2025 № 02-08-11/19898.

Таким образом, в целях избежания споров, связанных с содержанием переданного в безвозмездное пользование муниципального имущества необходимо указывать в соответствующих договорах условие о компенсации ссудополучателем затрат на коммунальные услуги и иные расходы по содержанию (услуга по содержанию, услуга по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, теплоснабжению, услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами)

Нарушение порядка согласования при совершении сделки по распоряжению муниципальным имуществом влечёт за собой наступление административной ответственности предусмотренной ст. 7.35 Ко АП РФ.