Источник: <https://www.budgetnik.ru/art/102711-qqq-08-08-arenda-gosudarstvennogo-i-munitsipalnogo-imushchestva>

**Аренда государственного и**

**муниципального имущества**

Аренда государственного и муниципального имущества проходит через торги. Это может быть конкурс или аукцион. При передаче госимущества в пользование юридическим или физическим лицам должно быть обеспечено соблюдение действующего законодательства, принципов гласности и прозрачности и правил добросовестной конкуренции.

**Порядок сдачи в аренду государственного имущества**

Госучреждение, принявшее решение передать объект НФА в возмездное пользование, может сделать это только путем проведения аукциона или конкурса. Таково требование закона о защите конкуренции от 26.07.2006 года 135-ФЗ (ст.17.1). Организаторами торгов могут быть: казенные, бюджетные, автономные учреждения в отношении объектов, закрепленных за ними на основании права оперативного управления; органы федеральной власти, органы власти субъектов РФ, местного самоуправления осуществляющие функции по управлению имуществом в отношении объектов, не переданных в оперативное управление. Казенные и бюджетные учреждения должны согласовывать аренду недвижимого имущества с собственником. На федеральном уровне документы на согласование подаются в Росимущество, на региональном – в местные органы власти. Автономное учреждение должно согласовывать только передачу объектов недвижимости, приобретенных на средства собственников.  Порядок сдачи в аренду государственного имущества подробно изложен в приказе ФАС РФ от 10.02.2010 года № 67. В 2012 году антимонопольная служба опубликовала разъяснения по применению статьи 17.1 135-ФЗ. Для проведения торгов создаются конкурсные или аукционные комиссии, численность которых должна составлять не менее 5 человек. Не допускается участие заинтересованных лиц, например, физлиц, участвующих в конкурсе, или сотрудников организаций, подавших заявку на участие и т.д.

**Торги по аренде государственного имущества**

Согласованная с собственником сдача в аренду любого государственного имущества возможна путем проведения аукциона. Объявлять конкурс допустимо только в отношении определенных объектов, перечень которых содержится в Приложении 2 к приказу ФАС №67. Отличие двух этих форм торгов в соответствии со ст.447 ГК РФ заключается в следующем: на аукционе возможен один критерий определения победителя – самая высокая предложенная цена; на конкурсе, помимо цены, может учитываться выполнение других условий. В организационном плане аукцион предполагает публичную подачу заявки, все участники могут ознакомиться с предложениями друг друга. При проведении конкурса информация о физических и юрлицах, подавших заявки, конфиденциальна.

**Как провести аукцион по аренде государственного имущества**

Извещение о проведении аукциона по аренде государственного и муниципального имущества размещается на портале www.torgi.gov.ru.  Период между публикацией извещения и прекращением принятия заявок должен составлять не менее 20 дней. Разрешается дополнительно (но не вместо публикации на сайте) разместить объявления в СМИ и в других ресурсах. Извещение на участие должно содержать обязательные данные: наименование организатора; название, технические и другие характеристики предмета аренды; целевое назначение передаваемого по договору имущества; минимальная цена; срок действия договора; место размещения документации об аукционе; размер задатка, если он предусмотрен условиями торгов; срок, в течение которого организатор может отказаться от проведения аукциона. Извещение может содержать условие о том, что заявки принимаются только от субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих право на государственную поддержку. Документация об аукционе должна содержать полноценную информацию о форме и правилах оплаты по договору, порядок передачи прав, требования к участникам аукциона, график осмотра передаваемого имущества и пр. Рассмотрение поступивших заявок с приложенными копиями учредительных документов, выписками из ЕГРЮЛ, квитанциями о внесении задатка выполняет конкурсная комиссия. Она должна проверить соответствие полученных заявок требованиям: предъявляемым к заявителям; изложенным в документации об аукционе. В назначенный день все допущенные к торгам должны прибыть в место их проведения. Аукционист, выбранный из членов комиссии прямым голосованием, сообщает стартовую цену. Участники вправе предлагать свою цену, увеличивая предыдущую на «шаг аукциона», равный 5% первоначальной стоимости. Задача аукциониста – называть номер карточки того, кто предложил максимальную на текущий момент цену. Если после троекратного объявления предложенной суммы, заявлений о повышении не последовало, назвавший последнюю цену участник объявляется победителем. Во время аукциона должны вестись протокол, аудио и видео запись. По результатам торгов с победителем заключается договор аренды на условиях, опубликованных организаторами. Инструкция: как провести аукцион Подробная инструкция по проведению аукциона на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления в отношении госимущества

**Как провести конкурс по аренде государственного имущества**

Торги по аренде государственного имущества в форме конкурса разрешено проводить в отношении: объектов железнодорожного и трубопроводного транспорта; морских и речных портов, аэродромов или объектов их инфраструктуры; гидротехнических сооружений; объектов по производству, передаче и распределению теплоэнергии и электроэнергии; объектов коммунального хозяйства; метрополитена; нежилых помещений, которые могут быть использованы в соответствии с законодательством только для предоставления в длительное пользование субъектам малого и среднего предпринимательства. Извещение о проведении конкурса публикуется на сайте не позднее, чем за 30 дней до окончания приема заявок, которые должны направляться в запечатанных конвертах или в форме электронного документа. Вскрываются конверты и обеспечивается доступ к файлам в день, определенный в извещении. Рассмотрение конкурсной комиссией выполняется в два этапа: Сначала проверяется соблюдение условий, изложенных в конкурсной документации, и требований, предъявляемых к заявителю. На отдельном заседании оцениваются содержащиеся в заявках предложения по заключению     договора аренды государственного имущества и выбираются самые выгодные. Критерии оценки содержатся в приказе ФАС № 67. Конкурсная комиссия обязана вести и публиковать на сайте протокол оценки каждой заявки и сопоставление с другими поступившими предложениями. Инструкция: как провести конкурс Подробная инструкция по проведению конкурса на право заключения договоров аренды (безвозмездного пользования, доверительного управления) в отношении госимущества

**Аренда государственного имущества**

**без проведения торгов**

В ст. 17.1 135-ФЗ перечислены арендаторы, в отношении которых не нужно соблюдать требования об обязательном проведении торгов. Заключить договор без проведения аукциона или конкурса возможно со следующими контрагентами: госорганы, муниципалитеты, региональные органы власти, госучреждения, Центробанк РФ, внебюджетные фонды; НКО, созданные в форме ассоциаций и союзов, религиозные организации, общественные фонды и объединения и пр.; медучреждения и образовательные организации; почтовое ведомство (для размещения объектов связи); коллегии адвокатов, нотариальные и торгово-промышленные палаты; лица, получившие государственные и муниципальные преференции; правопреемники приватизированных ГУПов, с которыми ранее был заключен договор; лица, подавшие единственную заявку на участие в аукционе или конкурсе, при условии, что она соответствует всем действующим требованиям. Без объявления торгов можно заключать договоры на срок не более 30 дней в шестимесячный период и в некоторых других случаях. Например, казенное учреждение владеет (по договору оперативного управления) частью сети инженерного обеспечения объекта недвижимости. Владелец всей сети может арендовать этот участок без соблюдения конкурсных процедур.

**Государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества**

Договор между арендодателем и арендатором недвижимого госимущества, заключенный на срок более года, должен быть зарегистрирован в территориальном органе Росреестра. Такое требование содержит ст.609 ГК РФ и закон о госрегистрации недвижимости от 13.07.2015 года 218-ФЗ (статья 51). Обратиться в Росреестр вправе любая из сторон. Для регистрации необходимы: договор аренды в трех экземплярах; заявление; документ, удостоверяющий личность представителя, обратившегося в Росреестр; нотариальная доверенность на выполнение юридически значимых действий от имени юрлица. Если со стороны арендатора или арендодателя договор подписали два или более лиц, нужно сделать экземпляры договора с отметкой о регистрации для каждого из них. Госпошлина составляет: для физлиц 2 тыс. руб., для юрлиц – 22 тыс. руб.

**Аренда государственного и**

**муниципального имущества: НДС**

На основании п.1 ст.146 НК РФ услуги по аренде государственного имущества являются объектом налогообложения НДС. В том случае, когда договор заключен с казенным, бюджетным или автономным учреждением, обязанность по уплате налога лежит на арендодателе. Арендатор должен перечислить оговоренный ежемесячный платеж, включая НДС, а учреждение обязано рассчитаться с бюджетом. Если договор заключен с собственником (органами власти федерального, регионального или местного уровня), оплата за аренду попадает напрямую в бюджет. В этом случае арендатор на основании п.3 ст.161 НК РФ выступает в роли налогового агента. Он обязан рассчитать, удержать из арендного платежа и перечислить в бюджет сумму НДС. Если одно лицо арендует несколько объектов, расчет производится по каждому из них отдельно. Физлицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, налоговым агентом быть не может.