|  |
| --- |
| Утверждено постановлением Администрации Пречистенского сельского поселения Духовщинского района Смоленской области от 27.12.2017 года № 83 |

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке и условиях предоставления в аренду объектов муниципальной**

**собственности, включенных в перечень имущества, находящегося**

**вмуниципальной собственности муниципального образования**

**Пречистенского сельского поселения Духовщинского района Смоленской**

**области, свободного от прав третьих лиц (за исключениемимущественных прав субъектов малого и среднегопредпринимательства)**

1.Общие положения

1.1.Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданскимкодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом РоссийскойФедерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общихпринципах организации местного самоуправления в РоссийскойФедерации", Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ "Огосударственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок сним", Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защитеконкуренции", 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях»,Приказом Федеральнойантимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 "Опорядке проведения конкурсов или аукционов на право заключениядоговоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоровдоверительного управления имуществом, иных договоров,предусматривающих переход прав владения и (или) пользования вотношении государственного или муниципального имущества, и перечневидов имущества, в отношении которого заключение указанных договоровможет осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса",Уставом Пречистенского сельского поселения Духовщинского района Смоленской области.

1.2.Настоящим Положением устанавливаются правила предоставления варенду объектов муниципальной собственности муниципальногообразования Пречистенского сельского поселения Духовщинского района Смоленской области, включенных в перечень имущества, находящегося вмуниципальной собственности Пречистенского поселения Духовщинского района Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (заисключением имущественных прав субъектов малого и среднегопредпринимательства) (далее - объекты, перечень), а также льготы длясубъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихсясоциально значимыми видами деятельности.

1.3.Аренда муниципального имущества рассматривается как один изисточников получения доходов от его использования в виде денежныхсредств или иной форме вместный бюджет муниципального образования Пречистенского сельского поселения Духовщинского района Смоленской области.

1.4.Передаче в аренду подлежит следующее муниципальное имущество,учтенное в Реестре муниципального имущества, не задействованное висполнении муниципальных функций и предоставлении муниципальныхуслуг: отдельно стоящие здания, сооружения, нежилые помещения,включая встроенные и встроенно-пристроенные помещения в жилыхдомах; оборудование, автотранспорт и иное движимое имущество.

2. Способы и порядок

предоставления муниципальногоимущества в аренду.

2.1. Сдача в аренду муниципального имущества реализуется следующимиспособами: по результатам проведения конкурсов или аукционов на правозаключения этих договоров (далее - торгов) в порядке, установленномзаконодательством Российской Федерации; целевым назначением (безпроведения конкурсов или аукционов в случаях и порядке, установленныхзаконодательством Российской Федерации); путем предоставлениямуниципальной преференции в целях и порядке, установленныхзаконодательством Российской Федерации.

2.2. Лицо, которому предоставлены в аренду помещения, здание, строение илисооружение, может передать такие права в отношении части или частейпомещения, здания, строения или сооружения третьим лицам с согласиясобственника без проведения конкурсов или аукционов. При этом общаяплощадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицамчасти или частей помещения, здания, строения или сооружения не можетпревышать десять процентов площади помещения, здания, строения илисооружения, находящихся в аренде, и составлять не более чем двадцатьквадратных метров.

2.3. В качестве организатора торгов выступает арендодатель. Арендодателем

объектов выступает уполномоченный орган.

2.4. Порядок сдачи в аренду нежилого помещения целевым назначением.

2.4.1. Нежилые помещения предоставляются в аренду под определенный виддеятельности конкретному арендатору:

1) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку РоссийскойФедерации;

2) государственным и муниципальным учреждениям;

3) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов,религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числеполитическим партиям, общественным движениям, общественным фондам,общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичнымпрофсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществсобственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациямпри условии осуществления ими деятельности, направленной на решениесоциальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, атакже других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

4) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

5) медицинским организациям, организациям, осуществляющимобразовательную деятельность;

6) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

7) в порядке, установленном главой 5 Федерального закона от 26.07.2006 N

135-ФЗ "О защите конкуренции";

8) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт

по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии сФедеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе всфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных имуниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотреноконкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполненияэтого государственного или муниципального контракта. Срок предоставленияуказанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнениягосударственного или муниципального контракта;

9) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шестипоследовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такоеимущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарныхдней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведенияконкурсов или аукционов запрещается);

10) взамен недвижимого имущества, права в отношении которогопрекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения,сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимоеимущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имуществогосударственным или муниципальным организациям, осуществляющимобразовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимоеимущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранееимевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади иопределяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации,регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которыхнедвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемусянедвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольныморганом;

11) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае,

если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активовприватизированного унитарного предприятия, но технологически и функциональносвязано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами кобъектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальнойсобственности;

12) являющееся частью или частями помещения, здания, строения илисооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не болеечем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площадисоответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которыепринадлежат лицу, передающему такое имущество;

13) лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе илиаукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям,предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, атакже лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, наусловиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе илиаукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по ценене менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении опроведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключениепредусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях являетсяобязательным;

14) передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом,которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов илив случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, еслиуказанные права предоставлены на основании государственного илимуниципального контракта или на основании пункта 1 настоящей части.

2.4.2. При сдаче помещений целевым назначением для физических июридических лиц соблюдаются следующие условия:

1) Целевое выделение нежилого помещения может осуществляться надолгосрочной основе до 5 лет, в отдельных случаях - до 25 лет.

2) При целевой сдаче в аренду помещений муниципального нежилого фонда

для расчета арендной платы учитываются особенности арендуемого помещения

(обеспечение помещения инженерными коммуникациями):

а) при полном обеспечении помещения или размещении арендуемогопомещения в здании, полностью обеспеченном коммунальными услугами, - 100%арендной платы от нормативной;

б) при частичном обеспечении помещения коммунальными услугами - 70% от

базовой (нормативной) ставки арендной платы;

в) подвальные, полуподвальные и неблагоустроенные приспособленныепомещения - 50% от базовой (нормативной) ставки арендной платы;

г) если помещение используется ограниченное время в зависимости отвремени работы муниципального предприятия, арендная плата дифференцируетсяв соответствии со временем использования;

д) если помещение длительное время не арендуется, Администрация вправе

после официального объявления в средствах массовой информации о сдаче варенду конкретного здания или помещения снижать ставку арендной платы на 10(десять) процентов от базовой (нормативной) ставки по истечении каждогопоследующего месяца, но не более 40 (сорока) процентов. Данная ставка устанавливается на срок действия Договора аренды.

3. Рассмотрение обращений на аренду муниципального имущества

3.1. Для предоставления в аренду объекта заинтересованное лицопредставляет в уполномоченный орган письменное обращение (далее - обращение).В обращении должны быть указаны данные об объекте, содержащиеся вутвержденном перечне.

3.2. Обращение оформляется письменно в виде заявления на имя Главымуниципального образования, согласовывается с балансодержателем и рассматривается Уполномоченным органом.

3.3. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие соответствиезаявителя условиям, установленным ст.4 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РоссийскойФедерации», а также документы, установленные «пунктами 2-6 части 1 ст.20Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3.4. Рассмотрение поступивших заявлений и принятие решений по нимпроизводится в течение одного месяца со дня подачи заявления.

3.5. По результатам рассмотрения предоставленных документов принимается

одно из следующих решений:

- о сдаче в аренду целевым назначением;

- о проведении конкурса или аукциона на право аренды;

- о предоставлении муниципальной преференции; об отказе в праве на арендус указанием причин отказа.

3.6. Обжалование решения осуществляется в установленномзаконодательством порядке.

4. Оформление аренды

4.1. Основным документом на право пользования муниципальнымимуществом, регламентирующим отношения аренды муниципального имущества,является договор аренды. Сдача муниципального имущества в арендупроизводится на основании краткосрочных (на срок не более одного года) илидолгосрочных договоров, но не более чем на срок, установленныйзаконодательством Российской Федерации.

4.2. По результатам торгов или на основании постановления Администрациипо согласованию с балансодержателем между арендодателем и арендаторомзаключается договор аренды.

4.3. Сдача и приемка нежилого помещения при заключении или расторжении

договора аренды производится арендатором и балансодержателем с составлением

двустороннего акта, являющегося неотъемлемой частью договора. Акт приема-передачи составляется в двух экземплярах, по одному для каждой из сторондоговора.

В акте указываются место и дата составления акта; номер и дата подписания

договора аренды, в соответствии с которым производится сдача-приемка нежилого

помещения; техническое состояние передаваемых помещений; сроки и порядокустранения выявленных нарушений и неисправностей; подписи представителей,заверенные печатями сторон.

4.4. Арендатор, желающий заключить договор аренды на новый срок, должен

обратиться в Уполномоченный орган в срок, определенный договором.

4.5. В случае изменения наименования, реквизитов, места нахождения илиреорганизации одной из сторон договора аренды, а также перехода правасобственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на сданное варенду имущество к другому лицу сторона обязана письменно в двухнедельныйсрок сообщить другой стороне о произошедших изменениях с приложениемдокументов, подтверждающих эти изменения.

4.6. Изменения и дополнения условий договора аренды рассматриваютсясторонами и оформляются в виде дополнительного соглашения к договору арендыв течение 30 дней со дня получения одной из сторон предложений о внесенииизменений и дополнений в договор аренды.

4.7. Долгосрочные договоры аренды и все изменения к данным договорам подлежат государственной регистрации в срок, определенный договором.

5. Порядок досрочного расторжения договоров аренды

нежилых помещений

5.1. Уполномоченный орган имеет право расторгать договоры аренды вследующих случаях: по заявлению арендатора; при отсутствии государственнойрегистрации договора; по решению арбитражного суда.

5.2. Договором аренды могут быть установлены и другие основаниядосрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии сзаконодательством Российской Федерации.

6. Обязанности сторон, заключивших договор аренды

6.1. Арендатор обязан:

6.1.1. Использовать арендуемое помещение в соответствии с целевымназначением и условиями, указанными в договоре.

6.1.2. В течение 20 дней с момента подписания договора аренды заключить

отдельные договоры по оплате эксплуатационных, коммунальных услуг, в томчисле вывоза мусора, с балансодержателем или другими организациями,предоставляющими данные услуги.

6.1.3. Вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, предусмотренныедоговором аренды.

6.1.4. Содержать арендуемое помещение в порядке, предусмотренномправилами санитарной, экологической и противопожарной безопасности, несовершать действий, способных вызвать повреждение или разрушение помещенияи расположенных в нем инженерных сетей и коммуникаций.

6.1.5. Проводить за собственные средства при необходимости, но не режеодного раза в пять лет текущий и косметический ремонт арендуемого нежилого помещения, если иное не предусмотрено договором.

6.1.6. Восстановить за собственные средства арендуемое помещение инаходящиеся в нем инженерные сети и коммуникации, поврежденные по своейвине.

6.1.7. Не производить без предварительного письменного разрешенияарендодателя перепланировок и переоборудования арендуемого помещения,прокладок скрытых и открытых проводок, сетей и коммуникаций.

6.1.8. Содержать земельный участок, указанный в договоре, в порядке,осуществлять его благоустройство, озеленение, уборку мусора.

6.1.9. Допускать в арендуемое помещение представителей арендодателя, сбалансодержателя, служб, контролирующих соблюдение санитарных,экологических, противопожарных норм и действующего законодательства, и вустановленные сроки устранять выявленные и зафиксированные нарушения.

6.1.10. Возвратить арендуемое помещение в установленный договором срок в

исправном и пригодном для дальнейшего использования состоянии с учетомнормативного износа.

6.1.11. По истечении срока договора аренды или в случае его досрочногорасторжения при сдаче помещения балансодержателю произвести егокосметический ремонт или компенсировать арендодателю стоимость ремонта всоответствии с предъявленной балансодержателем сметой.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Обеспечить по согласованию с балансодержателем своевременноепредоставление муниципального имущества арендатору.

6.2.2. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять арендатора одосрочном расторжении договора аренды и необходимости освобожденияпомещения в связи с принятым решением органами местного самоуправления поего постановке на капитальный ремонт, реконструкции, сносе или приватизации.

6.2.3. В месячный срок рассматривать обращения арендатора по вопросамизменения целевого назначения помещения, а также его ремонта ипереоборудования.

6.2.4. Предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующемусловиям договора аренды и назначению имущества.

7. Порядок учета и контроля сдачи в аренду

муниципального имущества

7.1. Администрация сельского поселения осуществляет ведение реестра договороваренды в соответствии с Положением, утверждаемым Главой муниципального

образования.

7.2.Администрация самостоятельно и (или) с привлечением контролирующих иправоохранительных государственных органов производит проверки соблюдения

арендаторами условий договоров аренды, составляет акты и выдает предписанияоб обнаруженных нарушениях и устанавливает сроки их устранения.

7.3.Администрация принимает все предусмотренные законодательством меры понедопущению причинения ущерба имуществу и применяет к нарушителям все предусмотренные в договоре аренды санкции вплоть до досрочного расторжения

договора аренды и взыскания, в том числе в судебном порядке, задолженности по

договору аренды и компенсации за причиненный имуществу ущерб.