|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНОрешением Совета депутатовАстапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области от 08 августа 2017 года № 17 (в редакции решения Совета от 28.06.2021 № 17 ) |

**Положение**

**о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,  Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,  приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «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», Уставом Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области, иными нормативными правовыми актами.

(пункт 1.1 раздела 1 в редакции Решения Совета от 28.06.2021 № 17)

1.2. Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области (далее – муниципальное имущество), условия передачи муниципального имущества в аренду.

1.3. Положение не регулирует отношения, возникающие с предоставлением в аренду жилых помещений, недвижимого имущества включенного в Перечень имущества, находящегося в собственности муниципального образования Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, водных объектов, участков лесного фонда и земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

1.4. Решение о предоставлении муниципального имущества в аренду, в соответствии с законодательством Российской Федерации принимается в форме постановления Администрации Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области.

**2. Порядок заключения договоров аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования**

2.1. Предоставление имущества, находящегося в собственности муниципального образования в аренду осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов за исключением случаев, установленных разделом 3 настоящего Положения.

2.2. Арендодателями муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования являются:

2.2.1. Администрации Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области (далее – Администрация) - уполномоченный орган по сдаче в аренду имущества, составляющего муниципальную казну муниципального образования Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области.

2.2.2. Муниципальные унитарные предприятия Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области, в том числе казенные предприятия, (далее - унитарные предприятия) - с письменного согласия собственника имущества, в отношении недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении унитарных предприятий или в отношении имущества, находящегося в оперативном управлении унитарных предприятий;

2.2.3. Автономные и бюджетные учреждения Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области (далее - автономные учреждения, бюджетные учреждения) - с письменного согласия собственника имущества, в отношении муниципального имущества:

недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленного за ними учредителем или приобретенным учреждениями за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

2.3. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным антимонопольным органом.

2.4. Организаторами проведения конкурсов или аукционов являются арендодатели муниципального имущества.

2.5. Информационное обеспечение  конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования,  осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

2.6. Арендаторами муниципального имущества могут быть любые юридические лица независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любые физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели (далее по тексту - арендаторы).

**3. Передача имущества, находящегося в собственности муниципального образования в аренду без проведения конкурсов или аукционов**

3.1. Передача имущества, находящегося в собственности муниципального образования, в аренду без проведения конкурсов или аукционов осуществляется:

3.1.1. на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

3.1.2. государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3.1.3. государственным и муниципальным учреждениям;

3.1.4. некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

3.1.5. адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

3.1.6. медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

3.1.7. для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

3.1.8. лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении;

(подпункт 3.1.8 раздела 3 пункта 3.1 в редакции Решения Совета от 28.06.2021 № 17)

3.1.9. в порядке, предоставления муниципальной преференции;

3.1.10. лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 05.04. 2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта, либо лицу, с которым государственным или муниципальным автономным учреждением заключен договор по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», если предоставление указанных прав было предусмотрено документацией о закупке для целей исполнения этого договора. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта либо договора;

(подпункт 3.1.10 раздела 3 пункта 3.1 в редакции Решения Совета от 28.06.2021 № 17)

3.1.11. на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

3.1.12. взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

3.1.13. правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и 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 государственной или муниципальной собственности.

 3.1.14. являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

 3.1.15. лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящим подпунктом договоров в этих случаях является обязательным;

3.1.16. передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании подпункта 3.1.1;

3.1.17. публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» в случае, если такое имущество передается в целях обеспечения выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, включенных в программу деятельности указанной публично-правовой компании на текущий год и плановый период.

(подпункт 3.1.17 раздела 3 пункта 3.1 введен Решения Совета от 28.06.2021 № 17)

3.2. Передача имущества, находящегося в собственности муниципального образования в аренду без проведения конкурсов или аукционов осуществляется при представлении арендатором документов, подтверждающих право арендатора на предоставление ему имущества, находящегося в собственности муниципального образования в аренду без проведения конкурсов или аукционов.

**4. Основные требования, предъявляемые к договору аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования**

4.1. Договором аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования должны определяться следующие условия:

4.1.1. наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;

4.1.2. данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:

- адрес (местонахождение) объекта аренды;

- вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;

- характеристики объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости;

4.1.3. срок договора аренды;

4.1.4. размер, условия, сроки внесения арендной платы и реквизиты для ее перечисления;

4.1.5. порядок и условия пересмотра арендной платы;

4.1.6. порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;

4.1.7. условия использования арендуемого имущества;

4.1.8. права и обязанности сторон;

4.1.9. ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;

4.1.10. условия и порядок расторжения договора аренды.

4.2. Типовые формы договоров аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования разрабатываются Администрацией Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области

4.3. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по инициативе арендодателя без согласия арендатора по основаниям и в порядке, предусмотренным договором аренды и законодательством Российской Федерации.

4.4.Сдача имущества, находящегося в собственности муниципального образования в аренду производится на основании краткосрочных (на срок не более одного года) или долгосрочных договоров, но не более чем на 15(пятнадцать) лет.

4.5. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация осуществляется арендатором за счет собственных средств  в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. При заключении договора аренды муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных организаций, образующих социальную инфраструктуру для детей, необходима проводимая учредителем в порядке, установленном пунктом 2 статьи 13 Федерального закона от 24.07.1998 № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации»,  оценка последствий заключения такого договора для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей,  оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания. Договор аренды не может заключаться, если в результате проведенной оценки последствий его заключения установлена возможность ухудшения указанных условий.

4.7. Обязательным условием заключения договора аренды объекта культурного наследия, находящегося в собственности муниципального образования, является охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия.

Охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия оформляется:

органом исполнительной власти Смоленской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, - в отношении объектов культурного наследия федерального значения (по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере массовых коммуникаций и по охране культурного наследия) и объектов культурного наследия регионального значения.

Администрацией - в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

4.8. Ответственность за правильное исчисление арендной платы возлагается на арендодателя.

4.9. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором неустойки в следующих случаях:

4.9.1. за нарушение срока внесения арендной платы - в размере 0,1 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки;

4.9.2. за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором условий договора - в размере 0,1 процента от суммы арендной платы за месяц.

4.10.Сдача имущества в аренду осуществляется после заключения договора аренды в установленном федеральным законодательством порядке. При этом сторонами оформляется акт приема-передачи.

Арендодатель обязан представить в уполномоченный орган заключенный договор аренды и акт приема-передачи для учета и контроля.

4.11. Арендатор самостоятельно осуществляет страхование арендованного муниципального имущества и несет риск утраты или повреждения такого имущества.

**5. Порядок и условия передачи имущества, находящегося в собственности муниципального образования в субаренду**

5.1. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации имущество, находящегося в собственности муниципального образования может быть предоставлено в субаренду с согласия арендодателя на срок, не превышающий срок аренды.

Договор субаренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования подписывается арендатором, субарендатором, согласовывается и регистрируется уполномоченным органом.

При использовании помещений, переданных арендатором с согласия арендодателя в субаренду, ответственным за техническое состояние помещения по договору аренды перед арендодателем остается арендатор.

**6. Порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности муниципального образования**

6.1. Порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности муниципального образования, разрабатывается и утверждается постановлением Администрации Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области.

6.2. В случае изменения методик определения арендной платы, в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке (но не чаще одного раза в течение года).

6.3. Арендная плата за вычетом налога на добавленную стоимость, сумма пени и штрафов, определенные в твердой сумме платежей, вносятся периодически или единовременно, полностью перечисляются в доход бюджета Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области, за исключением арендной платы получаемой от сдачи в аренду муниципального имущества автономных учреждений, бюджетных учреждений, а также имущества унитарных предприятий.

6.4. Расходы по содержанию арендованного муниципального имущества не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, возмещаются арендодателю по отдельному договору и включают в себя:

- плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги;

- возмещение затрат арендодателя на амортизационные отчисления, налоги на землю и имущество в части передаваемого в аренду имущества;

- возмещение затрат, связанных со страхованием имущества.

Указанные расходы несет арендатор посредством возмещения их арендодателю по отдельному договору.

Договоры на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги заключаются арендатором самостоятельно с организациями, предоставляющими указанные услуги.

**7. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования**

7.1. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду имущества, составляющего муниципальную казну муниципального образования Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области, а также находящегося в оперативном управлении казенных учреждений муниципального образования Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области осуществляется за счет средств бюджета Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области.

7.2. Унитарные предприятия, автономные учреждения, бюджетные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с передачей в аренду закрепленного за ними имущества.

**8. Учет договоров аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования, контроль за соблюдением их условий**

8.1. Учет договоров аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования и изменений к ним осуществляет Администрация Астапковичского сельского поселения Рославльского района Смоленской области.

8.2. Контроль за соблюдением арендатором условий договора аренды имущества, находящегося в собственности муниципального образования, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендатором арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели имущества.

**9. Заключительные положения**

9.1. Отношения, не урегулированные настоящим Положением, регламентируются законодательством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.