**АДМИНИСТРАЦИЯ ПОНЯТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ШУМЯЧСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

от 21 августа 2017года № 83

 ст. Понятовка

Об утверждении Положения о порядке

и условиях предоставления в аренду

объектов муниципальной собственности

Понятовского сельского поселения

Шумячского района Смоленской области

В соответствии с Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области", утвержденное решением Совета депутатов Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области от 07 ноября 2012 года № 20 (ред. от 08.06.2017г.), Уставом Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области,

 Администрация Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области

П О С Т А Н О В Л Я Е Т:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях предоставления в аренду объектов муниципальной собственности Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области, согласно приложению

 2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования в печатном средстве массовой информации органов местного самоуправления Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области «Информационный вестник Понятовского сельского поселения».

 3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой .

Глава муниципального образования

Понятовского сельского поселения

Шумячского района Смоленской области Н.Б. Бондарева

 Приложение

 к постановлению Администрации

 Понятовского сельского поселения

Шумячского района Смоленской

 области

 от 21.08.2017г. № 83

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и условиях предоставления в аренду объектов муниципальной собственности Понятовского сельского поселения

Шумячского района Смоленской области

1. Общие положения.

1.1 Положение о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области, разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области", утвержденное решением Совета депутатов Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области от 07 ноября 2012 года № 20 (ред. от 08.06.2017г. №12), Уставом Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области в целях наиболее эффективного использования объектов муниципальной собственности Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области. Настоящее Положение регулирует порядок и условия предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области.

1.2. В целях реализации настоящего Положения под арендой следует понимать возмездное временное владение и пользование или временное пользование муниципальным имуществом на условиях, предусмотренных договором аренды без изменения права собственности или иного права на такое имущество.

1.3 Действие настоящего положения не распространяется на следующее муниципальное имущество:

* земельные участки;
* участки недр;
* лесной фонд;
* водные объекты;
* особо охраняемые природные территории;
* иные природные ресурсы;
* объекты жилого фонда, являющиеся муниципальной собственностью.

1.4 Арендодателем объектов муниципальной собственности Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области (далее – объект муниципальной собственности) выступает Администрация Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области (далее – Администрация).

1.5 Арендаторами (субарендаторами) выступают юридические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, а также физические лица.

2.Оформление предоставления муниципального имущества в аренду.

2.1 Работа по проведению конкурсов, аукционов, связанная со сдачей в аренду муниципального имущества для выявления победителя осуществляется Администрацией.

2.2 Основаниями для рассмотрения Администрацией вопроса о сдаче в аренду объекта муниципальной собственности является письменное обращение лица, имеющего намерения арендовать соответствующее муниципальное имущество, с приложением к нему документов, указанных в пункте 2.3 настоящего Положения. Такое обращение должно содержать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее сдаче в аренду (местонахождение, общая площадь, назначение, срок договора аренды).

2.3.К письменному обращению лица, имеющего намерение арендовать соответствующее муниципальное имущество, должны быть следующие документы.

2.3.1. Сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

Для юридических лиц:

- учредительные документы со всеми действующими изменениями и дополнениями, а также документа, подтверждающего внесения записи о юридическом лице в единый государственный реестр юридических лиц ( если в деле имеются копии названных документов, то возможно представление выписки из единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующих об отсутствии изменений в учредительных документах юридического лица:

- документ, подтверждающий полномочия лица, заключающего договор аренды от имени юридического лица;

- заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- документ, удостоверяющий личность лица, подписывающего договор (непосредственно при оформлении договора);

Для индивидуальных предпринимателей:

- свидетельство о государственной регистрации с отметкой о постановке на учет физического лица в налоговом органе по месту жительства, а также документ, подтверждающий факт внесения записи об индивидуальном предпринимательстве в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей.

- заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя – индивидуального предпринимателя, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

**-** документ, удостоверяющий личность лица**,** подписывающего договор (непосредственно при оформлении договора);

Для физических лиц:

- документ, удостоверяющий личность.

2.3.2. Предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении объекта муниципальной собственности, права на которое передаются по договору, а также по качеству, количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества. В случаях, предусмотренных документацией об аукционе, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации;

2.3.3. Документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае если в документации об аукционе содержится требование о внесении задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка).

2.4. Заключение договоров аренды объектов муниципальной собственности, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления может быть осуществлено только по результатам проведения торгов (конкурсов или аукционов) за исключением случаев, установленных федеральным законодательством.

Право аренды объектов муниципальной собственности может выставляться на конкурс или аукцион в случаях, когда:

- обладатель преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок отказался от реализации такого права;

- передается объект недвижимого имущества, договор на аренду которого был расторгнут;

- впервые передаются в аренду отдельно стоящее здание или свободные изолированные помещения, имеющие отдельный вход;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.5. Заключение договоров аренды, без проведения конкурсов или аукционов осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

2.6. Передача объектов муниципальной собственности в аренду без проведения конкурсов или аукционов осуществляется:

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;

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям;

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 статье 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях;

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

7) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

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;

9) в виде муниципальной преференции в соответствии со статьями 19 и 20 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции";

10) лицу, с которым заключен муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 05 апреля 2013 года № 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 муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения муниципального контракта;

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);

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 образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся 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;

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.

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;

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 настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

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 муниципального контракта.

2.7.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 аренду с указанием причин отказа.

2.8.Обжалование решения осуществляется в установленном законодательством порядке.

3.Договоры аренды объектов муниципальной собственности.

3.1 Основным документом на право пользования объектами муниципальной собственности, регламентирующим отношения аренды объектов муниципальной собственности, является договор аренды. Сдача муниципального имущества в аренду производится на основании краткосрочных (на срок не более одного года) и долгосрочных договоров, но не более чем на срок, установленный законодательством Российской Федерации.

3.2. Фактическое предоставление муниципального имущества в аренду осуществляется после заключения договора аренды в установленном законодательстве порядке. При этом сторонами оформляется акт приема-передачи, подтверждающий передачу муниципального имущества.

3.3. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в договор аренды рассматриваются сторонами и оформляются дополнительным Соглашением в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

3.5. Долгосрочные договора аренды и все изменения к данным договорам подлежат государственной регистрации в срок, определенный договором. Расходы по их регистрации несет арендатор.

4. Условия договора аренды объектов муниципальной собственности.

4.1.Договором аренды объектов муниципальной собственности определяются следующие условия.

4.1.1. Объект аренды.

В аренду может быть передано имущество, находящееся в муниципальной собственности. В договоре указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору, в отношении объекта недвижимости указывается его местонахождение (почтовый адрес, этаж, номер помещения).

4.1.2.Целевое назначение передаваемого в аренду недвижимого имущества и срок аренды.

В договоре аренды указывается назначения по виду деятельности передаваемого в аренду помещения, с указанием срока действия данного договора аренды. Срок аренды это период, в течение которого арендатор за плату пользуется предоставленным ему имуществом в порядке и на условиях, установленных договором.

4.1.3.Размер и порядок внесения арендной платы, ответственность за нарушения этих условий.

Размер арендной платы устанавливается на срок действия договора аренды, но не более чем на один год. Арендная плата ежемесячно подлежит перечислению арендатором в бюджет Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области, не позднее 15 числа месяца, за который производится оплата. В случае просрочки или неуплаты арендатором платежей в сроки, установленные договором аренды, начисляется пени в размере 0,5% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.1.4. Порядок передачи недвижимого имущества арендатору и порядок его возврата арендодателю.

Договор аренды должен предусматривать, условия передачи объекта аренды, порядок распределения затрат между сторонами договора, связанных с оформлением и передачей арендатору объекта аренды. Возврат объекта аренды арендатором арендодателю осуществляется за счет арендатора.

4.1.5.Условия использования недвижимого имущества.

Использовать объект исключительно по назначению, указанному в договоре.

4.1.6. Ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды.

При несоблюдении условий договора аренды и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемого в аренду объекта, арендатор возмещает недовнесенную арендную плату до истечения срока действия договора и выплачивает всю сумму причиненных убытков.

4.1.7.Порядок контроля со стороны арендодателя за соблюдением арендатором условий договора аренды.

Контроль исполнения арендатором условий договора аренды осуществляется Администрацией в порядке, определенном договором аренды.

Арендатор, надлежащим образом выполняющий условия договора аренды, по истечению срока договора имеет при прочих условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

Арендатор не вправе вносить арендуемое недвижимое имущество в залог и в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ.

5. Обязанности сторон, заключивших договор аренды.

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. Использовать арендуемое помещение в соответствии с целевым назначением и условиями, указанными в договоре.

5.1.2. В течение 20 дней с момента подписания договора аренды заключить отдельные договора по оплате эксплуатационных, коммунальных услуг, в том числе вывоз мусора с организациями, предоставляющими данные услуги.

5.1.3.Вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, предусмотренные договоров аренды.

5.1.4.Содержать арендуемое помещение в порядке, предусмотренном правилами санитарной, экологической и противопожарной безопасности, не совершать, способных вызвать повреждения или разрушение помещения и расположенных в нем инженерных сетей и коммуникаций.

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

5.1.6.Восстановить за собственные средства арендуемое помещение и находящиеся в нем коммуникации, поврежденные по своей вине.

5.1.7. Не производить без предварительного письменного разрешения арендодателя перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, прокладок скрытых и открытых проводок, сетей и коммуникаций.

5.1.8. Допускать в арендуемое помещение представителей арендодателя, служб, контролирующих соблюдение санитарных, экологических, противопожарных норм и действующего законодательства и в установленные сроки устранять выявленные нарушения.

5.1.9. Возвратить арендуемое помещение в установленный договором срок в исправном и пригодном для дальнейшего его использования состоянии.

5.2.Арендодатель обязан:

5.2.1.Обеспечить по согласованию с балансодержателем своевременное предоставление муниципального имущества арендатору.

5.2.2. Не менее чем за один месяц письменно уведомлять арендатора о досрочном расторжении договора аренды и необходимости освобождения помещения в связи с принятым решением Администрации по его постановке на капитальный ремонт, реконструкции, сносе или приватизации.

5.2.3.В месячный срок рассматривать обращения арендатора по вопросам изменения целевого назначения помещения, а также его ремонта и переоборудования.

6. Ответственность сторон.

6.1.За нарушение порядка заключения и условий договора аренды, если договором не предусмотрено иное, стороны несут следующую ответственность:

6.1.1.За просрочку внесения арендной платы арендатор уплачивает пеню в размере 0,5 процента от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

6.1.2.В случае нецелевого использования арендуемого имущества применяются меры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.3. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

7. Арендная плата и расходы по содержанию арендованного

муниципального имущества.

7.1. Арендная плата рассчитывается Администрацией на основании отчета об оценке, выданного независимым оценщиком, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Расчет арендной платы оформляется в виде приложения к договору аренды, подписывается сторонами договора.

Средства, полученные от сдачи муниципального имущества в аренду, учитываются в доходной части бюджета Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области.

7.2. Размер, условия, сроки внесения арендной платы и реквизиты для ее перечисления указываются в договоре аренды.

7.3. Для осуществления контроля за полнотой и своевременностью перечисления сумм арендной платы в бюджет Понятовского сельского поселения Шумячского района Смоленской области арендатор обязан не позднее 15 числа месяца, за который производится оплата.

7.4.Расходы по содержанию арендованного муниципального имущества включают в себя плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги.

Указанные расходы не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, и возмещаются арендатором предприятию по отдельному договору, если иное не предусмотрено договором аренды.

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

8. Порядок предоставления муниципального имущества в субаренду.

8.1.Муниципальное имущество может быть с письменного согласия арендодателя передано в субаренду. Арендатор может сдавать арендованный объект в субаренду с согласия собственника без проведения аукциона или конкурса, в соответствии с действующим законодательством.