**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ТРОСНЯНСКИЙ РАЙОН**

**ЖЕРНОВЕЦКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ**

от 05 декабря 2019 года № 115

д.Н.Муханово

О порядке предоставления в аренду

муниципального имущества Жерновецкого

сельского поселения Троснянского района

Орловской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131–ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Уставом Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловкой области, Жерновецкий сельский Совет народных депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области».

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его обнародования.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комитет по финансам и налоговой политике.

Глава сельского поселения А.А.Луговой

Приложение

к решению Жерновецкого сельского

Совета народных депутатов

от 05 декабря 2019 года №115

# Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области

**1.Общие положения**

1.1. Настоящее Положение "О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области» (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 26.07.2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 года N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса", законами Орловской области, Уставом Жерновецкого сельского поселения Троснянского района, а также иными нормативными правовыми актами и определяет порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области (далее - муниципальное имущество).

1.2. Арендодателем муниципального имущества выступает администрация Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области (далее – Администрация) на основании решения о сдаче муниципального имущества в аренду, принятого Главой Жерновецкого сельского поселения, за исключением имущества муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, которые уполномочены законом быть арендодателями.

В этом случае Администрация согласовывает договоры аренды. Согласование условий договора аренды удостоверяется подписью руководителя (лица, его замещающего) и печатью Администрации.

Указанные организации и предприятия обязаны представлять в Администрацию договор аренды для учета и контроля.

Арендаторами муниципального имущества могут быть любые юридические и физические лица, в том числе зарегистрированные в качестве предпринимателей в установленном законом порядке, а также иностранные юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.3. Заключение договоров аренды муниципального имущества казны и имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляется по результатам проведения торгов на право заключения договоров аренды в порядке, определенном приказом ФАС от 10.02.2010 года N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса", за исключением случаев, определенных ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

1.4. Для заключения договора аренды муниципального имущества, которое закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями или муниципальными учреждениями, муниципальные предприятия и муниципальные учреждения обращаются в Администрацию сельского поселения с письменным заявлением о согласовании предоставления в аренду соответствующего имущества и прилагают документы, перечисленные в пунктах 2.3.1 - 2.3.3 Положения. Муниципальное предприятие распоряжается движимым имуществом, принадлежащим ему на праве хозяйственного ведения, самостоятельно, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

1.5. Договоры аренды, заключенные на срок 1 год и более, подлежат государственной регистрации в установленном порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Арендатор недвижимого имущества обязан зарегистрировать договор аренды за счет собственных средств в течение 3-х месяцев с даты его подписания всеми сторонами в соответствии с условиями договора аренды.

Максимальный срок долгосрочного договора аренды не может превышать 10 лет, если законодательством области или другими правовыми актами не установлено иное.

1.6. На объекты, являющиеся памятниками истории и культуры, арендатор заключает охранное обязательство при заключении договора аренды. Охранное обязательство является обязательным условием заключения договора аренды.

1.7. Установленная в договоре аренды муниципального недвижимого имущества, расположенного на земельных участках, принадлежащих Жерновецкому сельскому поселению Троснянского района на праве собственности или на праве общей долевой собственности, не предоставленного иным лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, арендная плата включает в себя плату за пользование земельным участком. В иных случаях установленная в договоре арендная плата не включает в себя плату за пользование земельным участком. Плата за пользование земельным участком рассчитывается согласно Порядку определения размера арендной платы за землю в Троснянском районе Орловской области.

1.8. Муниципальное предприятие и муниципальное учреждение обязаны в течение пяти дней с даты прекращения договора аренды письменно уведомить об этом Администрацию.

1.9.Типовой договор аренды недвижимого имущества казны утверждается постановлением администрации Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области.

1.10. Арендная плата может быть пересмотрена не чаще одного раза в год. При изменениях арендной платы арендатору направляется уведомление или заключается дополнительное соглашение к договору аренды. Основанием для пересмотра арендной платы могут быть изменения размера арендной платы на рынке аналогичных услуг, установленного на основании отчета независимого оценщика.

1.11. Муниципальные преференции по арендной плате путем ее уменьшения могут быть предоставлены в исключительных случаях решением Жерновецкого сельского Совета народных депутатов по представлению администрации Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области с предварительным согласованием вопроса с антимонопольным органом в соответствии со статьями 19, 20 Федерального закона от 26.07.2006 года N135-ФЗ "О защите конкуренции", как правило, до утверждения бюджета сельского поселения на очередной финансовый год, либо с одновременным внесением изменения в бюджет сельского поселения на текущий финансовый год и указанием источника возмещения выпадающих доходов.

Соответствующее ходатайство в антимонопольный орган и проект решения Жерновецкого сельского Совета народных депутатов, вносимый администрацией Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области, готовит Администрация.

1.12. Контроль за полнотой и своевременностью внесения арендных платежей в бюджет Жерновецкого сельского поселения Троснянского района и выполнением арендаторами условий договора аренды муниципального имущества, находящегося в казне Жерновецкого сельского поселения Троснянского района, осуществляет Администрация.

1.13. Денежные средства от сдачи в аренду имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения или оперативного управления муниципальным предприятиям и учреждениям, учитываются в соответствии с действующим законодательством.

1.14. Денежные средства от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной казне, поступают в бюджет сельского поселения в размере 100%.

**2. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду**

2.1.Основанием для заключения договора аренды муниципального имущества казны или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения и оперативного управления за муниципальными предприятиями или муниципальными учреждениями, является:

- постановление администрации Жерновецкого сельского поселения Троснянского района Орловской области (при наличии правовых оснований для заключения договора аренды без проведения торгов);

- протокол о результатах проведения торгов на право аренды (в случае заключения договора аренды с победителем);

- протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды нежилых помещений (в случае заключения договора аренды с единственным участником аукциона).

2.2. Победитель аукциона обязан подписать и представить организатору торгов договор аренды не ранее десяти рабочих дней и не позднее двадцати дней со дня размещения протокола об итогах аукциона на официальном сайте торгов.

2.3. Для заключения договора аренды муниципального имущества из казны Жерновецкого сельского поселения Троснянского района без проведения торгов юридические лица и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели к письменному заявлению прилагают следующие документы:

2.3.1. Копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо удостоверяющего личность представителя физического лица или юридического лица.

2.3.2. Доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя.

2.3.3. Для заявителей, действующих от имени юридического лица, заверенные копии следующих документов:

- учредительные и иные документы, подтверждающие правоспособность юридического лица;

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий без доверенности от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности);

- решение (протокол) об одобрении крупной сделки в случае, если требование о необходимости наличия такого решения (протокола) для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица;

- решение (протокол) об одобрении сделки, в которой имеется заинтересованность в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения сделки, в которой имеется заинтересованность, установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица.

2.3.4. Выписка из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки (для юридических лиц), полученная не ранее чем за один месяц до даты подачи заявления.

2.3.5. Выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), полученная не ранее чем за 1 месяц до даты подачи заявления.

2.3.6. Нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на совершение сделки.

2.3.7. Согласие муниципального казенного учреждения в случае, если такое имущество закреплено за ним на праве оперативного управления.

2.3.8. Документы, подтверждающие право заключения договора аренды без проведения торгов, в том числе:

- заверенная копия государственного или муниципального контракта, заключенного по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», и предусматривающего в отношении Имущества заключение договора аренды (безвозмездного пользования) без проведения торгов для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта;

- документы, подтверждающие право заявителя на владение и (или) пользование сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое при предоставлении государственной услуги имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

- документы, подтверждающие прекращение прав на недвижимое имущество в связи с предоставлением прав на указанное имущество государственным образовательным учреждениям, государственным медицинским учреждениям для получения взамен выбывшего из владения и пользования имущества иного равнозначного Имущества по заявлению;

- документы, подтверждающие прекращение прав на недвижимое имущество в связи со сносом или реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество для получения взамен утраченного или выбывшего из владения и пользования недвижимого имущества иного равнозначного имущества по заявлению;

- заверенная копия лицензии или иного разрешительного документа, если для деятельности, осуществляемой в целях, указанных в заявлении, требуются такие разрешительные документы, в том числе заверенная копия лицензии на осуществление деятельности в области оказания услуг связи;

- справка о том, что заявитель имеет статус субъекта малого и среднего предпринимательства в соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» в случае продления договора аренды

2.3.9.Субъекты малого и среднего предпринимательства дополнительно предоставляют:

- справку из государственной налоговой службы о выручке от реализации товаров (работ, услуг) без учета НДС или балансовой стоимости активов (остаточной стоимости основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год;

- справку из государственной налоговой службы о средней численности работников за предшествующий календарный год.

2.4. Прием заявления осуществляется лицом, ответственным за регистрацию входящей корреспонденции Администрации, который:

- фиксирует поступившее заявление с документами в день его поступления путем внесения соответствующих записей в журнал делопроизводства Администрации;

- проставляет на заявлении оттиск штампа входящей корреспонденции Администрации и вписывает номер и дату входящего документа в соответствии с записью базы данных системы документооборота;

- передает заявление с документами Главе администрации сельского поселения.

2.5. Размер арендной платы на муниципальное имущество определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночном размере арендной платы.

Применить понижающие коэффициенты к размеру арендной платы, определяемой на основании отчета независимого оценщика за муниципальное недвижимое имущество, передаваемое в аренду:

- образовательным учреждениям, независимо от их организационно-правовых форм, на 30 %;

- федеральным и государственным службам на 60 %, в том числе ФГУП «Почта России» на 90 %;

- субъектам малого бизнеса: при увеличении числа работающих:

на 1шт. единицу – 5 %;

на 2 шт. единицы – 10 %;

на 3 шт. единицы и более – 20 %;

- субъектам малого бизнеса в сфере жилищно – коммунального хозяйства (управляющим компаниям, ТСЖ) - на 90%.

Рыночный размер арендной платы за здание, помещение, сооружение, расположенное на земельном участке, принадлежащем Жерновецкому сельскому поселению Троснянского района на праве собственности или на праве общей долевой собственности, включает плату за пользование земельным участком. Плата за пользование земельным участком рассчитывается согласно Порядку определения размера арендной платы за землю в Жерновецком сельском поселении Троснянского района Орловской области.

2.6. Муниципальное недвижимое имущество может быть с письменного согласия арендодателя передано арендатором в субаренду. В случае, если арендодателем муниципального имущества выступает предприятие, казенное предприятие или учреждение, необходимо согласие Администрации сельского поселения.

Муниципальное недвижимое имущество в субаренду предоставляется на срок, не превышающий срока аренды.

Договор субаренды подлежит обязательному учету в Администрации сельского поселения.

Размер помещения, передаваемого в субаренду, не должен превышать 50 процентов от общей арендуемой площади.

2.8. Муниципальные нежилые помещения могут быть предоставлены в аренду на льготных условиях субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с Положением "О порядке и условиях предоставления в аренду (в том числе льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально значимыми видами деятельности) муниципального имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в Жерновецком сельском поселении Троснянского района Орловской области.

2.9. Расходы по содержанию арендованного муниципального недвижимого имущества включают в себя:

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

- возмещение затрат предприятия (казенного предприятия, учреждения) на амортизационные отчисления, налоги на землю и имущество в части передаваемого в аренду имущества.

Указанные расходы не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, и возмещаются арендатором предприятию (казенному предприятию, учреждению) по отдельному договору, заключенному между предприятием (казенным предприятием, учреждением) и арендатором, если иное не предусмотрено договором аренды.

2.10. Арендатор обязан производить за свой счет текущий ремонт переданного в аренду муниципального недвижимого имущества.

**3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы**

3.1. Арендная плата может уплачиваться в форме:

а) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически;

б) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции или доходов;

в) предоставлением Арендатором определенных услуг;

г) передачи Арендатором Арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или аренду;

д) в случае неудовлетворительного состояния переданного в аренду муниципального недвижимого имущества, с целью восстановления его нормативных и эксплуатационных показателей, арендатор имеет право при письменном согласии Арендодателя провести за счет собственных средств капитальный ремонт, реконструкцию и улучшение арендованного имущества. Стоимость капитального ремонта, реконструкции и улучшений арендованного имущества, неотделимых без вреда для имущества, произведенного с согласия Арендатора, при наличии сметы и подтверждающих документов о проведенных работах, подлежит возмещению арендатору в счет арендных платежей, установленных заключенным Договором, и оформляется дополнительным соглашением.

3.1. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом вносится равными частями ежемесячно не позднее 25 числа текущего месяца.

В платежном поручении на перечисление арендной платы указываются назначение платежа, дата и номер договора аренды, период, за который она вносится.

13. За нарушение срока внесения арендной платы по договору устанавливается неустойка в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от размера задолженности по арендной плате за каждый день просрочки.

**4.Заключительные положения**

Во всех взаимоотношениях сторон, не предусмотренных настоящим Положением и договором аренды, стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.