**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**КАМЧАТСКИЙ КРАЙ**

**ТИГИЛЬСКИЙ РАЙОН**

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО ЛЕСНАЯ»**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 13 от 02.07.2015 г.**

|  |
| --- |
| Об утверждении положения об аренде муниципального имущества сельского поселения «село Лесная» |

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения «село Лесная»

Администрация постановляет:

1. Утвердить прилагаемое [Положение](#Par34) об аренде муниципального имущества сельского поселения «село Лесная».

2. Настоящее постановление вступает в силу после 10 дней его официального обнародования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

И.о. главы администрации

Сельского поселения «село Лесная» Е. А. Сиверина

Приложение к постановлению

Администрации сельского

Поселения «село Лесная» № 13 от

02.07.15

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**об аренде муниципального имущества**

**сельского поселения «село Лесная»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения «село Лесная».

Положение определяет основные принципы, устанавливает порядок и правила передачи в аренду имущества сельского поселения «село Лесная» (за исключением жилых зданий, жилых помещений и земельных участков).

1.2. Арендодателем муниципального имущества выступает администрация сельского поселения «село Лесная», за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Арендаторами муниципального имущества могут выступать юридические и физические лица.

1.3. В аренду может быть передано имущество, закрепленное в установленном порядке в муниципальной собственности, включенное в реестр муниципальной собственности.

1.4. Настоящее Положение распространяется на объекты движимого и недвижимого имущества, имущественные комплексы.

1.5. Недвижимое имущество муниципального фонда состоит из зданий и инженерных сооружений, которые имеют различный правовой режим организации и регулирования арендных отношений.

1.5.1. Здания - это объекты недвижимого имущества, заключающие в себе внутреннее пространство, предназначенное и приспособленное для различных видов человеческой деятельности. В зависимости от функционального назначения здания его внутреннее пространство делится на помещения. Помещение - это огражденное со всех сторон пространство внутри здания.

Здания или их составные части (далее - Объекты) включаются в муниципальный реестр в качестве следующих объектов недвижимого имущества данного вида:

- отдельно стоящее нежилое здание в целом;

- входящее в состав нежилого здания отдельное помещение;

- входящее в состав жилого здания отдельное нежилое помещение (встроенное, пристроенное и встроенно-пристроенное);

- часть нежилого помещения;

- надземные и подземные сооружения, в том числе инженерные сети.

1.5.2. Инженерные сооружения (далее - Сооружения) - это объекты недвижимого имущества, представляющие собой постройку, состоящую из одной или нескольких частей, составляющих единое целое, и невозможную к перемещению с занимаемого земельного участка без нанесения значительного ущерба.

Сооружения в зависимости от назначения их использования подразделяются на надземные, подземные, высотные, емкостные.

1.6. К объектам движимого имущества, включенным в муниципальный реестр, относятся находящиеся в муниципальной собственности машины и оборудование, передаточные устройства, производственный инвентарь и принадлежности, инструменты, хозяйственный инвентарь и прочие виды движимого имущества, отнесенные в соответствии с действующими нормативными актами о бухгалтерском учете и отчетности к основным средствам (далее - Движимое имущество).

1.7. Имущественные комплексы - совокупность основных средств, используемых одним пользователем в едином хозяйственном (производственном) процессе, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения «село Лесная».

1.8. Муниципальное имущество передается арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование.

1.8.1. Временное владение и пользование - это вид аренды, при которой арендатор использует имущество самостоятельно, без участия третьих лиц.

1.8.2. Временное пользование - это вид аренды, при которой муниципальное имущество передается арендатору только во временное пользование (без владения), т.е. арендатор получает право в течение определенного времени пользоваться определенным имуществом, не владея им.

Передача муниципального имущества во временное пользование без владения возможна в случаях, когда в свободное от аренды время этим имуществом пользуются муниципальные предприятия или учреждения для достижения целей и задач, определенных его учредительными документами, или третьи лица, с которыми собственником заключены договоры на пользование этим имуществом.

1.9. Администрация принимает решение о передаче в аренду муниципального имущества и осуществляет оформление договоров аренды. Порядок оформления арендных отношений устанавливается гражданским законодательством Российской Федерации.

1.10. Срок аренды устанавливается в договоре по соглашению сторон, если иной срок аренды не установлен действующим законодательством.

1.11. Муниципальное имущество может быть сдано в аренду:

- по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества;

- по результатам проведения конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества;

- без проведения торгов в случаях, установленных частью 1 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

1.12. Передача в залог права аренды муниципального имущества, внесение арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив не допускается.

1.13. Арендатор не вправе сдать муниципальное имущество в субаренду без разрешения арендодателя.

1.14. Муниципальные казенные предприятия (МКП), муниципальные автономные учреждения (МАУ), муниципальные унитарные предприятия (МУП), муниципальные бюджетные учреждения (МБУ) и муниципальные казенные учреждения (МКУ) вправе сдавать в аренду имущество, принадлежащее им на праве хозяйственного ведения и оперативного управления соответственно, в рамках действующего законодательства с согласия собственника при условии, что аренда не препятствует осуществлению деятельности, предмет и цели которой определены уставом, а также обеспечивает сохранность муниципального имущества.

**2. Передача в аренду муниципального имущества**

2.1. Формы получения права на заключение договора аренды:

2.1.1. Аукцион - способ определения арендатора, при котором приобретателем права на заключение договора аренды муниципального имущества становится соискатель, предложивший на торгах наибольшую цену приобретения права на заключение договора аренды свыше стартовой цены.

2.1.2. Конкурс на право аренды объектов муниципальной собственности - способ определения арендатора, при котором приобретателем права на заключение договора аренды муниципального имущества становится соискатель, который по заключению комиссии по аренде муниципального имущества предложил лучшие условия.

Конкурс проводится в отношении видов имущества, перечень которых утвержден Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 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» (далее - Приказ Федеральной антимонопольной службы № 67).

2.2. Порядок рассмотрения заявления на заключение договора аренды

2.2.1. Муниципальное имущество может быть передано в аренду только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Организация и проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, предусматривающих переход прав владения и(или) пользования в отношении муниципального имущества, осуществляются в порядке, предусмотренном Приказом Федеральной антимонопольной службы № 67.

2.2.2. При заключении договора аренды муниципального имущества без проведения торгов, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона Российской Федерации «О защите конкуренции», письменное заявление на заключение договора аренды муниципального имущества оформляется на имя председателя Комитета в произвольной форме. К заявлению прилагаются следующие документы:

а) копия свидетельства о государственной регистрации, документы, подтверждающие должностные полномочия руководителя (для юридических лиц);

б) копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

в) копия паспортных данных заявителя (для физических лиц);

г) разрешение на право размещения наружной рекламы, копии проекта рекламного средства, согласованного в установленном законом порядке (при сдаче в аренду рекламного места, располагаемого на объектах муниципальной собственности).

В заявлении арендатор указывает срок аренды, целевое назначение, по которому будет использоваться арендуемое муниципальное имущество.

2.2.3. Заявление согласовывается с балансодержателем имущества (в случае закрепления имущества на праве оперативного управления, хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, муниципальными казенными предприятиями).

2.2.4. Администрация письменно уведомляет заявителя о принятом решении, при положительном решении оформляет договор аренды.

2.2.5. Муниципальное имущество сдается в аренду для осуществления определенного вида деятельности.

Отказ арендатора от аренды имущества в пользу другого лица (по договору уступки, совместной деятельности и т.д.) не допускается.

2.3. Передача в субаренду муниципального имущества

2.3.1. Муниципальное имущество, обремененное договором аренды, с согласия арендодателя может быть передано в субаренду.

2.3.2. Субарендаторами муниципального имущества могут выступать юридические лица и физические лица.

2.3.3. Целевое назначение субаренды и предельный срок предоставления права на передачу муниципального имущества в субаренду устанавливаются решением Комитета в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

2.3.4. Передача в залог права субаренды муниципального имущества, внесение права субаренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив не допускаются.

2.3.5. Заявление на получение права на передачу муниципального имущества в субаренду оформляется арендатором на имя председателя Комитета в произвольной форме, с обязательным приложением документов субарендатора согласно [пункту 2.2.2](#Par98) настоящего Положения. Заявление на получение права на передачу муниципального имущества в субаренду согласовывается с балансодержателем.

О принятом решении администрация уведомляет арендатора в письменной форме.

2.3.6. Между арендатором и субарендатором заключается договор субаренды, согласовываемый с Арендодателем, в соответствии с условиями основного договора, в котором указываются:

- объект субаренды, его целевое назначение;

- размер арендной платы по договору аренды муниципального имущества с учетом субаренды и порядок оплаты;

- срок субаренды.

2.3.7. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

**3. Договор аренды. Передача имущества**

3.1. Заключение договора аренды муниципального имущества осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», и иными федеральными законами.

Основанием для заключения договора аренды является протокол о результатах проведения торгов или решение администрации.

В случае возникновения разногласий при подписании проекта договора они разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2. Договор аренды заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами и исполненного в количестве необходимых экземпляров, и хранится у сторон.

3.3. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более 1 года, подлежит государственной регистрации.

3.4. В соответствии с заключенным договором аренды администрация передает муниципальное имущество арендатору по акту приема-передачи.

3.5. Акт приема-передачи имущества должен содержать перечень имущества, передаваемого в аренду, с указанием года его выпуска, года ввода в эксплуатацию, технических характеристик, а также иных данных, позволяющих идентифицировать имущество, передаваемое в качестве объекта аренды.

3.6. Договор может быть расторгнут сторонами досрочно по соглашению сторон, а также в случаях, предусмотренных ст. 619, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.7. При прекращении договора аренды арендованное имущество передается арендодателю по акту приема-передачи.

3.8. Заключение на новый срок договоров аренды без проведения конкурсов или аукционов разрешается на основании статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3.9. Не допускается продление срока договоров и заключение на новый срок без проведения открытых конкурсов или открытых аукционов договоров об оказании финансовых услуг, указанных в статье 18 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

**4. Порядок согласования передачи муниципального**

**имущества в аренду**

4.1. Муниципальные казенные, унитарные предприятия (далее - Предприятия), муниципальные казенные, бюджетные учреждения (далее - Учреждения) до публикации (размещения) объявления о проведении торгов на право заключения договора аренды либо до заключения дополнительного соглашения к договору аренды получают письменное согласие собственника муниципального имущества.

4.2. Для получения согласия собственника на передачу муниципального имущества в аренду Предприятия, Учреждения представляют в Администрацию:

- заявление, подписанное уполномоченным лицом Предприятия, Учреждения, содержащее предполагаемые условия договора аренды, полные почтовые и банковские реквизиты заявителя;

- документы, подтверждающие регистрацию права хозяйственного ведения или оперативного управления на недвижимое муниципальное имущество, предполагаемое к передаче в аренду;

- проект договора аренды с указанием срока аренды;

- сведения об имуществе, предполагаемом к передаче в аренду;

- технический паспорт - для объектов недвижимости, паспорт - для движимого имущества;

- ситуационный план (экспликация) с указанием границ или ситуационный план местоположения нежилого помещения;

- сведения о муниципальном имуществе с указанием инвентарного номера, года ввода в эксплуатацию (выпуска), балансовой и остаточной стоимости.

4.3. С момента регистрации заявки, соответствующей требованиям настоящего Положения, рассматривается вопрос о наличии либо отсутствии обстоятельств, препятствующих распоряжению имуществом путем его передачи в аренду.

4.4. Администрация в течение 10 рабочих дней с момента представления Предприятием, Учреждением всех необходимых документов выдает письменное решение (заключение) о передаче муниципального имущества в аренду либо об отказе.

4.5. Решение об отказе в даче согласия на предоставление муниципального имущества в аренду принимается в случаях:

- если в представленных документах содержится неполная и (или) недостоверная информация;

- если передача муниципального имущества в аренду лишает Предприятие, Учреждение возможности осуществлять деятельность, цели и виды которой определены их учредительными документами, а также препятствует достижению целей его создания, не способствует и не служит более эффективной организации основной деятельности, для которой оно создано (в частности, обслуживания его работников и (или) посетителей), рационального использования такого имущества;

- если возможность сдачи в аренду муниципального имущества не предусмотрена учредительными документами Предприятия, Учреждения.

4.6. Руководитель Предприятия, Учреждения после получения документов принимает решение:

4.6.1. О проведении торгов для предоставления муниципального имущества в аренду.

Предприятие, Учреждение, являющееся организатором торгов, готовит проект правового акта, конкурсную либо аукционную документацию, проект договора и проводит мероприятия по организации и заключению договоров аренды в соответствии с законодательством и настоящим Положением.

4.6.2. О передаче имущества в аренду без проведения торгов в соответствии частью 1 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

4.6.3. Об отказе в предоставлении в аренду муниципального имущества.

**5. Преимущественное право на приобретение арендуемого имущества**

5.1. Арендаторы - субъекты малого и среднего предпринимательства - имеют преимущественное право на приобретение арендуемого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком.

5.2. Условия предоставления преимущественного права определены Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого, имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5.3. Арендаторы - субъекты малого и среднего предпринимательства, соответствующие условиям предоставления преимущественного выкупа арендуемого имущества и желающие приобрести в собственность арендуемое имущество по своей инициативе вправе обратиться в Администрацию, Комитет с заявлением о предоставлении им преимущественного права выкупа арендуемого имущества.

5.4. При получении заявления Администрация:

- обеспечивает проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 г. 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в двухмесячный срок с даты получения заявления;

- готовит и представляет на рассмотрение Совету депутатов сельского поселения «село Лесная» проект решения об условиях приватизации арендуемого имущества в двухнедельный срок с даты принятия отчета о его оценке;

- направляет заявителю проекты договора купли-продажи и договора о его залоге (в случае выкупа имущества в рассрочку) в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

**6. Порядок определения размера арендной платы**

6.1. Арендная плата за переданное в аренду имущество устанавливается в денежной форме, не включает плату за коммунальные услуги и налог на добавленную стоимость (далее - НДС).

6.2. Арендная плата за объекты недвижимого имущества рассчитывается на основании [методики](#Par219) определения размера арендной платы (приложение 1).

6.3. Годовая арендная плата при сдаче в аренду имущественного комплекса, оборудования и транспортных средств без экипажа устанавливается по каждой единице имущества и рассчитывается с учетом амортизационных начислений, налога на имущество и рентабельности, но не ниже норм амортизационных отчислений, увеличенных на учетный процент ставки рефинансирования Центрального банка РФ, установленный на момент сдачи имущества в аренду.

6.4. Условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды.

6.5. Арендная плата является доходом бюджета сельского поселения «село Лесная».

6.6. Арендная плата при передаче в аренду рекламного места рассчитывается на основании [методики](#Par280) определения размера арендной платы при передаче в аренду рекламного места, располагаемого на объектах муниципальной собственности (приложение 2).

6.7. Совет депутатов сельского поселения «село Лесная» своим решением может частично освободить арендатора от уплаты арендной платы. Оставшаяся часть арендной платы при этом должна быть не менее величины налога на имущество.

6.8. В случае проведения Арендатором капитального ремонта имущества, вызванного неотложной необходимостью, Арендатор имеет право взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы, потребовать соответственного уменьшения арендной платы. Взыскание стоимости ремонта, зачет стоимости ремонта в счет арендной платы, уменьшение арендной платы оформляются распоряжением администрации на основании документов, подтверждающих неотложную необходимость проведения капитального ремонта имущества, согласованных с Комитетом.

6.9. Арендная плата при передаче в аренду муниципального имущества для осуществления Арендатором выездной торговли рассчитывается на основании [методики](#Par280) определения размера арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества для осуществления Арендатором выездной торговли (приложение 3).

**7. Контроль за использованием муниципального имущества, переданного в аренду**

7.1. Контроль за использованием переданного в аренду муниципального имущества осуществляет Администрация.

Контроль за использованием арендатором имущества осуществляет балансодержатель (при его наличии).

7.3. В случае несоблюдения арендаторами порядка пользования муниципальным имуществом балансодержатель (при его наличии) обязан в пятидневный срок сообщить в Администрацию о нарушениях.

7.4. В случае несоблюдения арендаторами условий договоров аренды, требований настоящего Положения и действующего законодательства администрация поселения предпринимает меры воздействия на недобросовестных арендаторов, в т.ч. обращение в суд и принудительное

выселение (изъятие имущества)