**01. 02. 2023 Г. № 5-п**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**УСТЬ-КУТСКИЙ РАЙОН**

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**НИЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА,**

**НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ**

**НИЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

В соответствии со ст.ст. 125, 126, 209, 215, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФХ «О защите конкуренции», Уставом Нийского сельского поселения Усть-Кутского муниципального района Иркутской области,

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду имущества,

находящегося в собственности Нийского муниципального образования (Приложение N 1 к настоящему постановлению).

1. Настоящее постановление вступает в силу с момента его официального

опубликования.

1. Настоящее постановление разместить на официальном сайте

Администрации Нийского сельского поселения в сети «Интернет».

1. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за

собой.

**Глава Нийского**

**муниципального образования**

**Е.В. Дудник**

УТВЕРЖДЕНО

 Постановлением

Администрации Нийского

сельского поселения

от 01. 02. 2023 года № 5-п

**Положение** **о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Нийского муниципального образования**

**1. Общие положения**

**1.1.** Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду имущества, находящегося в собственности Нийского муниципального образования (далее – Имущество), условия передачи в аренду, порядок определения и внесения арендной платы.

**1.2.** Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67, Уставом Нийского сельского поселения Усть-Кутского муниципального района Иркутской области.

**1.3.** Настоящее Положение не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

**1.4.** Арендодатели и арендаторы имущества, находящегося в собственности Нийского муниципального образования определяются в соответствии с разделами 3 и 4 настоящего Положения.

**1.5.**  Передача имущества, находящегося в собственности Нийского муниципального образования в аренду осуществляется:

- по результатам проведения конкурсов, аукционов (далее - торги);

-без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, правовыми актами Нийского муниципального образования.

**1.6.** Проведение торгов на право заключения договоров аренды имущества, находящегося в собственности Нийского муниципального образования осуществляется в соответствии с требованиями, установленными [Приказом](http://municipal.garant.ru/document?id=12073365&sub=0) Федеральной антимонопольной службы РФ 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" и другими законодательными актами Российской Федерации. Организатором торгов является Администрация Нийского сельского поселения. Организатор торгов вправе привлечь, на основе договора, юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению торгов - разработки документации по проведению торгов (конкурсной документации, документации об аукционе), опубликования и размещения извещения о проведении торгов и иных, связанных с обеспечением их проведения, функций. При этом создание комиссии по проведению торгов, определение начального размера арендной платы, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, документации по проведению торгов, определение условий конкурсов и аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором торгов. Специализированная организация осуществляет указанные функции от имени организатора торгов.

**1.7.** Информация о проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества Нийского муниципального образования размещается в информационно-коммуникационной сети Интернет на официальном сайте Администрации Нийского сельского поселения, а также в общественно-политической газете Усть-Кутского района "Ленские вести".

**1.8.** В случае, если до принятия решения о передаче в аренду муниципального имущества, в отношении одного и того же объекта, предназначенного для передачи в аренду, подано два и более заявлений от лиц, на которых не распространяются требования [Федерального закона](http://municipal.garant.ru/document?id=12048517&sub=0) от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" об обязательном характере проведения торгов (конкурса, аукциона), заключение договора аренды в отношении данного имущества проводится по результатам проведения торгов.

**2. Объекты аренды**

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

2.1.1. Закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями Нийского муниципального образования.

2.1.2. Закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, органами местного самоуправления Нийского муниципального образования.

2.1.3. Составляющее муниципальную казну Нийского муниципального образования.

**3. Арендодатели муниципального имущества**

3.1. Арендодателями муниципального имущества являются:

3.1.1. Администрация Нийского сельского поселения - в отношении имущества, составляющего муниципальную казну Нийского муниципального образования, а также закрепленного за муниципальными учреждениями и органами местного самоуправления Нийского муниципального образования на праве оперативного управления.

3.1.2. Муниципальные унитарные предприятия Нийского муниципального образования - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения.

3.2. Передача муниципального недвижимого имущества в аренду муниципальными унитарными предприятиями Нийского муниципального образования осуществляется в соответствии с настоящим Положением на основании предварительного согласия в письменной форме Администрации Нийского сельского поселения.

1. **Арендаторы муниципального имущества**

4.1. Арендаторами муниципального имущества могут выступать индивидуальные предприниматели, физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы.

1. **Порядок передачи муниципального имущества в аренду**

 5.1. Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется по результатам проведения торгов на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, указанных в п. 5.3, 5.7, 5.8 настоящего Положения. Торги на право заключения договоров аренды проводятся в форме аукционов или конкурсов. Решение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды принимается Администрацией Нийского сельского поселения. Форма проведения торгов устанавливается Администрацией Нийского сельского поселения. Организатором торгов является Администрация Нийского сельского поселения, осуществляющая полномочия собственника в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом Нийского муниципального образования или специализированная организация, действующая на основании договора с ней. Порядок проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

5.2. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду вправе Администрация Нийского сельского поселения и любые заинтересованные физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели. Заинтересованное лицо направляет в адрес Администрации Нийского сельского поселения заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду в произвольной форме в виде письма. Рассмотрение поступивших заявлений и принятие решений по ним производится на общих основаниях в месячный срок.

5.3. Муниципальное имущество может передаваться в аренду без проведения торгов:

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

5.3.2. Государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации.

5.3.3. Государственным и муниципальным учреждениям.

5.3.4. 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](http://municipal.garant.ru/document?id=10005879&sub=311) Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

5.3.5. Адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам.

5.3.6. Медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность.

5.3.7. Для размещения сетей связи, объектов почтовой связи.

5.3.8. 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.

5.3.9. В порядке, установленном [главой 5](http://municipal.garant.ru/document?id=12048517&sub=500) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

5.3.10. Лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с [Федеральным законом](http://municipal.garant.ru/document?id=70253464&sub=0) от 5 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 государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

5.3.11. На срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последующих календарных месяцев.

5.3.12. 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 имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

5.3.13. 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 настоящем Положением договоров в этих случаях является обязательным.

5.3.14. По истечении срока договора аренды, указанного в [частях 1](http://municipal.garant.ru/document?id=12048517&sub=1711) и [3 статьи 17.1](http://municipal.garant.ru/document?id=12048517&sub=1713) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее трех лет. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

5.4. При передаче в аренду имущества без проведения торгов заявители представляют в Администрацию Нийского сельского поселения следующий пакет документов:

5.4.1. Для юридических лиц:

- копии учредительных документов;

- копия информационного письма органов статистики о присвоении статистических кодов;

- заверенная в установленном порядке копия документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки от имени юридического лица;

- иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

5.4.2. Для индивидуальных предпринимателей:

- копия информационного письма органов статистики о присвоении статистических кодов;

- иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

5.4.3. Для физических лиц:

- копии документов, удостоверяющих личность;

5.5. Заявители вправе по собственному усмотрению представить в уполномоченный орган следующие документы:

- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, полученная не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;

- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;

- копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;

- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;

- документ, подтверждающий отсутствие в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей сведений о физическом лице.

В случае непредставления заявителем документов, указанных в настоящем пункте, администрация запрашивает указанные документы в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

5.6. При передаче в аренду недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными образовательными организациями Нийского муниципального образования, Администрация Нийского сельского поселения проводит оценку социально-экономических последствий сдачи этого имущества в аренду, по итогам которой согласовывает заключение договора аренды. Порядок и сроки проведения оценки устанавливаются распоряжением Администрации Нийского сельского поселения.

5.7. Заключение без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за муниципальными организациями культуры осуществляется в соответствии с Правилами заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 9 сентября 2021 г. № 1529.

5.8. Заключение без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества, относящегося к сценическому оформлению спектакля (представления) или стационарному сценическому оборудованию и закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными организациями культуры, для его использования в театрально-зрелищных, культурно-просветительских или зрелищно-развлекательных мероприятиях осуществляется в соответствии с Правилами заключения без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении государственного или муниципального имущества, относящегося к сценическому оформлению спектакля (представления) или стационарному сценическому оборудованию и закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными организациями культуры, для использования указанного имущества в театрально-зрелищных, культурно-просветительских или зрелищно-развлекательных мероприятиях, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2021 г. № 1610.

5.9. Основанием для заключения договора аренды является постановление Администрации Нийского сельского поселения.

1. **Условия аренды муниципального имущества**

6.1. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды.

6.2. Существенными условиями договора аренды являются:

1) наименование арендодателя и арендатора;

2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:

- адрес (местонахождение) объекта аренды;

- состав объекта аренды, вид имущества, являющегося объектом аренды (здание, помещение, строение, сооружение и. др.);

3) стоимость объекта аренды;

4) срок, на который заключается договор аренды;

5) размер арендной платы с учетом ее индексации, порядок, условия и сроки ее внесения;

6) порядок и условия пересмотра арендной платы;

7) порядок использования амортизационных отчислений, если их начисление предусмотрено законодательством;

8) условие о проведении Арендатором текущего и капитального ремонта арендованного имущества;

9) порядок передачи объекта аренды арендатору и условия его возврата;

10) условие целевого использования арендуемого имущества;

11) права и обязанности сторон;

12) обеспечение исполнения обязательств - неустойка (штраф, пеня), поручительство, задаток, гарантия и т.д.;

13) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;

14) условия и порядок расторжения договора аренды;

15) страхование арендатором взятого в аренду имущества (допускается отсутствие договора страхования арендованного имущества в случае заключения договора аренды с организациями, финансируемыми из бюджетов различных уровней);

16) обязательства сторон в отношении обеспечения пожарной безопасности арендованного имущества.

Заключенный сторонами договор аренды должен соответствовать Типовым формам договоров аренды, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Положению).

Внесение изменений в типовые формы договоров аренды возможно в случаях и в объеме, не противоречащих настоящему Положению и действующему законодательству.

6.3. Договор аренды, заключенный на срок от одного года и более, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится арендатором.

6.4. Помимо условий, предусмотренных настоящим Положением, договор аренды может содержать другие условия, связанные с особенностями сдаваемого в аренду муниципального имущества и определяемые арендодателем.

1. **Внесения изменений в договоры аренды, прекращение (расторжение) договоров аренды.**

7.1. В случае внесения изменений в договор аренды между Арендодателем и Арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды.

7.2. В случае досрочного расторжения по согласию сторон договора аренды, между сторонами заключается соглашение о досрочном расторжении договора аренды. Договор аренды считается расторгнутым с той даты, которую стороны установили в соглашении и акте.

1. **Порядок расчета арендной платы**

8.1 Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором.

8.2. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная в соответствии с настоящим Положением, применяется как начальный размер арендной платы. Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями [Федерального закона](http://municipal.garant.ru/document?id=12048517&sub=0) от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции", приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 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".

8.3. В арендную плату за пользование арендованным имуществом не включаются расходы на содержание арендованного имущества, в том числе плата за услуги, которые в соответствии с заключенными соглашениями обязуется предоставлять арендатору балансодержатель, а также арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога).

8.4. Постановлением Администрации Нийского сельского поселения Арендатору может быть предоставлена муниципальная преференция в виде полного или частичного освобождения от арендной платы в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

1. **Сроки внесения арендной платы и порядок ее использования**

9.1. Срок внесения арендной платы - до 15 числа месяца, следующего за отчетным. Срок внесения арендной платы устанавливается договором аренды. Суммы арендных платежей, излишне перечисленные арендатором, зачисляются в счет последующих платежей.

9.2. В случае если арендодателем имущества выступает Администрация Нийского сельского поселения, арендная плата направляется:

- за имущество, составляющее казну Нийского муниципального образования, имущество, закрепленное за органами местного самоуправления Нийского муниципального образования на праве оперативного управления, а также за недвижимое имущество казенных учреждений Нийского муниципального образования, закрепленное за ними на праве оперативного управления - 100% в бюджет Нийского муниципального образования;

- за недвижимое имущество муниципальных унитарных предприятий, бюджетных и автономных учреждений Нийского муниципального образования, закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения - 70% - в бюджет Нийского муниципального образования, 30% - предприятию, учреждению, на балансе которого находится данное имущество.

1. **Предоставление в субаренду муниципального недвижимого имущества**

10.1. Заключение договоров субаренды муниципального имущества осуществляется по результатам проведения торгов на право их заключения, за исключением случаев, установленных пунктом 5.3, 5.7, 5.8 настоящего Положения.

10.2. Если общая площадь передаваемых в субаренду помещений, являющихся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения не превышает десяти процентов площади арендуемого помещения и составляет не более двадцати квадратных метров, арендатор может передать в субаренду часть помещения с предварительного согласия в письменной форме Администрации Нийского сельского поселения без проведения торгов.

10.3. Размер нежилого помещения, передаваемого в субаренду, не может превышать двадцати пяти процентов от общей арендуемой площади.

10.4. Основанием для сдачи нежилого помещения в субаренду является разрешение арендодателя на сдачу в субаренду части нежилого помещения, утвержденное Администрацией Нийского сельского поселения.

10.5. Договор субаренды нежилых помещений заключается между арендатором и субарендатором. Ответственность по заключению договора субаренды нежилых помещений возлагается на арендатора. После заключения договора субаренды арендатор один экземпляр договора в месячный срок направляет в Администрацию Нийского сельского поселения.

10.6. При сдаче недвижимого имущества в субаренду стоимость одного квадратного метра площади не должна быть ниже стоимости одного квадратного метра площади договора аренды.

10.7. Срок субаренды недвижимого имущества не должен превышать срок аренды, установленный в договоре аренды.

1. **Контроль за исполнением условий договоров аренды муниципального имущества**

11.1. Контроль за исполнением арендатором условий договоров аренды осуществляет арендодатель в порядке, предусмотренном договором аренды.

11.2. В случае нарушения муниципальным унитарным предприятием Нийского муниципального образования при сдаче муниципального имущества в аренду требований настоящего Положения или законодательства Российской Федерации, Администрация Нийского сельского поселения обязана:

- обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной;

- инициировать привлечение руководителя муниципального унитарного предприятия Нийского муниципального образования к ответственности, предусмотренной заключенным с ним трудовым договором и законодательством Российской Федерации.