**Приложение**

**к** [**решению**](file:///C:\Users\user\Desktop\Диск%20Д\Documents\Совет%20депутатов\документы%20в%20регистр\решения\решения%202015%20третий%20созыв\решения%202019\53%20%20636%20428_0162_rs_06_2019.docx#sub_0) **Совета депутатов**

**муниципального образования  
Советский сельсовет   
Первомайского района   
Оренбургской области**

**от 27.06. 2019 №162**

**Положение  
об аренде имущества, находящегося в собственности муниципального образования Советский сельсовет Первомайского района Оренбургской области**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение об аренде имущества, находящегося в собственности муниципального образования Советский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (далее – Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, 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 22.07.2008 № 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», Уставом муниципального образования Советский сельсовет Первомайского района Оренбургской области, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области, муниципальными правовыми актами муниципального образования Советский сельсовет Первомайского района Оренбургской области.

1.2. Действие настоящего Положения не распространяется на отношения, возникающие в связи с предоставлением в аренду объектов культурного наследия, водных объектов, земельных участков, участков лесного фонда, участков недр.

1.3. Положение определяет порядок и условия сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Советский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (далее – муниципальное имущество), а также порядок заключения договоров аренды.

1.4. Целями сдачи в аренду муниципального имущества являются:

1) использование имущества в соответствии с его назначением;

2) обеспечения сохранности имущества;

3) пополнение доходов бюджета муниципального образования Советский сельсовет Первомайского района Оренбургской области.

1.5. Арендодателями имущества являются:

1.5.1. Администрация муниципального образования Советский сельсовет Первомайского района Оренбургской области (далее – Администрация сельсовета) в отношении имущества, составляющего казну муниципального образования Советский сельсовет Первомайского района Оренбургской области;

1.5.2. Муниципальные предприятия муниципального образования Советский сельсовет Первомайского района Оренбургской области – в отношении муниципального имущества, находящегося в их хозяйственном ведении или оперативном управлении.

1.6. Арендодатели, указанные в [пункте 1.5.](file:///C:\Users\user\Desktop\Диск%20Д\Documents\Совет%20депутатов\документы%20в%20регистр\решения\решения%202015%20третий%20созыв\решения%202019\53%20%20636%20428_0162_rs_06_2019.docx#sub_1105) настоящего Положения, заключают, расторгают договоры аренды муниципального имущества, вносят изменения, заключают дополнительные соглашения к договорам аренды муниципального имущества, передают имущество арендаторам и принимают его после расторжения (прекращения) договора аренды, обеспечивают учет муниципального имущества, сданного в аренду, а также осуществляют контроль за соблюдением арендаторами условий договоров аренды.

1.7. Арендаторами имущества могут быть органы государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, юридические лица, индивидуальные предприниматели без образования юридического лица, физические лица и иные лица в соответствии с действующим законодательством.

1.8. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды муниципальной собственности осуществляется в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

1.9. Организаторами конкурсов или аукционов являются арендодатели муниципального имущества.

1.10. В случаях, установленных законодательством, передача в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения, осуществляется с предварительного письменного согласия Администрации сельсовета.

1.11. 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 допускаются.

2. Порядок сдачи муниципального имущества в аренду

2.1. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Передача в аренду муниципального имущества без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается в случаях и в порядке, установленных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2.3. В случаях, установленных законодательством, передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) осуществляется при предоставлении арендатором документов, подтверждающих право арендатора на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

2.4. Срок аренды муниципального имущества может носить краткосрочный характер – до 1 года и долгосрочный – до 5 лет.

2.5. Договоры аренды недвижимого имущества, заключенные на срок 1 год и более, подлежат государственной регистрации.

Обеспечение государственной регистрации договоров аренды муниципального имущества и все связанные с ее проведением расходы возлагаются на арендатора.

2.6. В случае если недвижимое имущество сдается в аренду с земельным участком, на котором оно расположено, то право аренды земельного участка передается арендатору по отдельному договору.

2.7. В случае если одновременно с недвижимым имуществом в аренду передается находящееся в нем движимое имущество, на него заключается отдельный договор аренды.

2.8. Сдача имущества в аренду осуществляется целевым назначением под определенный вид деятельности, в соответствии с видом разрешенного использования имущества.

2.9. Передача муниципального имущества в субаренду допускается с согласия арендодателя в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с условиями договора аренды имущества.

3. Основные требования, предъявляемые к договору аренды

3.1. Договор аренды должен содержать следующие положения:

3.1.1. Наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;

3.1.2. Данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:

1) адрес (местонахождение) объекта аренды (для недвижимого имущества);

2) идентификационный номер, марка (модель) или наименование (для движимого имущества);

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

4) характеристики объекта аренды;

3.1.3. Срок договора аренды;

3.1.4 Размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;

3.1.5. Порядок и условия пересмотра арендной платы;

3.1.6. Порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;

3.1.7. Условия использования арендуемого имущества;

3.1.8. Права и обязанности сторон;

3.1.9. Права третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество;

3.1.10. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;

3.1.11. Условия и порядок расторжения договора аренды;

3.1.12. Другие положения, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором неустойки (пени) за нарушение срока внесения арендной платы и ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора. Неиспользование арендованного имущества арендатором не является основанием для невнесения арендной платы.

3.3. Договор аренды должен содержать положения, согласно которым Арендатор несет все бремя расходов по содержанию арендованного имущества, его страхованию, поддержанию его в исправном состоянии и самостоятельно оплачивает коммунальные, эксплуатационные и другие услуги, относящиеся к арендуемому имуществу на основании договоров, заключенных с соответствующими поставщиками данных услуг.

3.4. Типовые договоры аренды утверждаются Администрацией сельсовета.

4. Порядок оформления договоров при сдаче имущества в аренду

4.1. Заключение договора аренды имущества в соответствии с действующим законодательством осуществляется:

- по результатам конкурса или аукциона на основании протокола об итогах проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды. В этом случае продавцом права на заключение договора аренды муниципального имущества выступает арендодатель;

- без проведения конкурса или аукциона в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Положением.

4.2. Заявитель, имеющий намерение заключить договор аренды имущества (в том числе договор аренды на новый срок) без проведения конкурса или аукциона, направляет арендодателю заявление о заключении такого договора, в котором он указывает: полное наименование и регистрационные данные заявителя, данные объекта аренды: адрес и площадь (для недвижимого имущества), наименование, марка, модель, количество (для движимого имущества), вид деятельности заявителя, предполагаемый срок аренды, права на льготы по арендной плате (при наличии), основание для заключения договора аренды без проведения конкурса или аукциона.

К заявлению прилагаются:

1) для юридических лиц – копии учредительных документов, копия свидетельства ОГРН (основной государственный регистрационный номер), копия свидетельства ИНН (идентификационный номер налогоплательщика), копия документа, подтверждающего должностные полномочия руководителя; почтовые и банковские реквизиты; технико-экономическое или иное обоснование целей передачи арендатору имущества в аренду.

2) для физических лиц – копия паспорта, копия свидетельства ИНН, копия свидетельства ОГРН (для индивидуальных предпринимателей).

Все заявители прилагают к заявлению: копии документов, подтверждающих право заявителя на заключение договора аренды без конкурса и аукциона; копии документов, подтверждающих право заявителя на льготы при оплате арендной платы (при наличии). Копии документов должны быть надлежащим образом удостоверены или нотариально заверены.

Арендодатель рассматривает заявление в течение 30 календарных дней и при необходимости направляет заявление с приложенными документами для получения согласия Администрации сельсовета.

По результатам рассмотрения (и согласования) поданных документов Арендодатель направляет заявителю проект договора аренды и расчет арендной платы либо мотивированный отказ от заключения договора аренды.

Заявитель в срок, не превышающий 30 календарных дней рассматривает проект договора аренды и при отсутствии возражений представляет арендодателю подписанный договор аренды имущества.

В случае несогласия с положениями проекта договора заявитель направляет арендодателю протокол разногласий в те же сроки для согласования. Дальнейшее согласование разногласий осуществляется по договоренности сторон.

4.3. К подписанному договору аренды имущества прилагается акт приема-передачи имущества, подписанный сторонами.

4.4. Изменения по условиям заключенного договора аренды в пределах срока его действия оформляются дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью договора аренды.

5. Страхование муниципального имущества, переданного в аренду

5.1. Муниципальное имущество при предоставлении в аренду может быть застраховано в пользу арендодателя за счет средств арендатора по соглашению сторон.

5.2. Выгодоприобретателем по договору страхования арендованного имущества является арендодатель имущества.

5.3. Если по договору аренды страхователем арендуемого имущества является арендатор, он обязан в установленном законодательством порядке в двухмесячный срок со дня подписания договора аренды за свой счет застраховать арендуемое имущество по его действительной стоимости на весь срок действия договора аренды.

Если по договору аренды передается уже застрахованное имущество, в этом случае договор аренды может предусматривать переход к арендатору обязанностей по оплате страховых премий (взносов) и по продлению договора страхования на весь срок действия договора аренды.

Неисполнение арендатором обязанности по страхованию арендуемого имущества или неуплата страховых премий (взносов) является основанием для досрочного расторжения договора аренды. В этом случае при досрочном расторжении договора аренды арендатору не возмещаются понесенные им расходы по заключению и регистрации договора аренды.

5.4. Копия страхового полиса предоставляется арендодателю в пятидневный срок со дня заключения договора страхования.

5.5. Страховщиком арендуемого имущества может являться юридическое лицо любой организационно-правовой формы, предусмотренной действующим законодательством, созданное для осуществления страховой деятельности и получившее в установленном действующим законодательством порядке лицензию на осуществление страховой деятельности на территории Российской Федерации.

5.6. В случае отсутствия или недействительности договора страхования, а также в случае невыплаты арендодателю по вине арендатора при наступлении страхового случая страхового возмещения в установленные договором страхования сроки, арендатор несет полную материальную ответственность за ухудшение, порчу или гибель арендованного имущества, за исключением ущерба, причиненного обстоятельствами непреодолимой силы.

5.7. По договору страхования недвижимого имущества и транспортных средств могут быть застрахованы следующие риски:

1) пожар;

2) удар молнии, взрыв газа;

3) умышленное повреждение или уничтожение имущества третьими лицами;

4) аварии водопроводных, отопительных, противопожарных, канализационных систем;

5) действие жидкостей и/или пара, проникших в помещения, принадлежащие страхователю;

6) иные риски.

5.8. Должна быть застрахована ответственность за ущерб, который может быть причинен транспортным средством или в связи с его эксплуатацией.

6. Арендная плата

6.1. Арендная плата в договоре аренды устанавливается отдельно по каждому объекту аренды. Арендная плата за имущественные комплексы состоит из арендной платы за недвижимое и движимое имущество.

Если арендуемое недвижимое имущество используется арендатором для различных видов деятельности, то арендная плата рассчитывается в установленном порядке отдельно по каждому помещению (либо группе помещений) с учетом конкретного вида деятельности, а затем суммируется.

6.2. Доходы от сдачи муниципального имущества в аренду являются неналоговыми доходами и зачисляются в бюджет муниципального образования Советский сельсовет Первомайского района Оренбургской области в случаях, когда арендодателем являются Администрация сельсовета.

В случаях, когда арендодателем являются муниципальные унитарные

предприятия, доходы от аренды муниципального имущества остаются в распоряжении предприятий.

6.3. В договорах аренды муниципального имущества, заключенных на срок более 1 года, плата за аренду муниципального имущества может корректироваться (не более одного раза в год).

В порядке, предусмотренном частью 8 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции», при заключении и (или) исполнении договора арендыего цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

6.4. В случае если срок действия договора аренды истек, а арендатор продолжает пользоваться имуществом после окончания (прекращения) договора аренды, он вносит арендную плату и другие платежи в соответствии с указанными в договоре аренды условиями до момента возвращения имущества арендодателю.

6.5. По истечении срока договора аренды, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в [части 2](file:///C:\Users\user\Desktop\Диск%20Д\Documents\Совет%20депутатов\документы%20в%20регистр\решения\решения%202015%20третий%20созыв\решения%202019\53%20%20636%20428_0162_rs_06_2019.docx#sub_1712) статьи17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 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 чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

7. Порядок расчета арендной платы

7.1. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом, предоставленным по результатам торгов (конкурсов, аукционов) определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

7.2. Размер арендной платы за пользование муниципальным недвижимым и движимым имуществом, предоставленным в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), а также начальный размер арендной платы, необходимый для проведения торгов (конкурсов, аукционов) определяется на основании оценки рыночной величиной арендной платы.

7.3. Рыночная величина арендной платы определяется на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

8. Заключительные положения

8.1. Контроль за состоянием муниципального имущества, переданного в аренду, его эксплуатацией и использованием в соответствии с условиями договора аренды осуществляет арендодатель.

8.2. Арендодатель самостоятельно в пределах своих полномочий производит проверки соблюдения арендаторами условий заключенных договоров аренды.

8.3. Арендодатель принимает все предусмотренные законодательством меры по недопущению причинения ущерба имуществу и применяет к нарушителям все предусмотренные в договоре аренды санкции, в том числе досрочное расторжение договора аренды, взыскание задолженности по договору аренды и компенсации за причиненный имуществу ущерб в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.