**НАЛОБИХИНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**КОСИХИНСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

(очередная сорок третья сессия седьмого созыва)

РЕШЕНИЕ

27.12.2021 г. № 36

с. Налобиха

|  |
| --- |
| Об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества муниципального образования Налобихинский сельсовет Косихинского района Алтайского края» |

 Руководствуясь статьей 51 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании пункта 6 статьи 25 Устава муниципального образования Налобихинский сельсовет Косихинского района Алтайского края,

Налобихинский сельский Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Решение № 145 от 31.10.2011 г. « Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества муниципального образования Налобихинский сельсовет Косихинского района Алтайского края» считать утратившим силу.
2. Принять решение «Об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества муниципального образования Налобихинский сельсовет Косихинского района Алтайского края»».
3. Исходной величиной для определения арендной платы за 1 кв.м площади муниципального недвижимого имущества (здания, помещения)в месяц установить в размере 150 руб. без НДС. Данный размер арендной платы ежегодно корректируется решением сельского Совета депутатов с учетом индекса инфляции.
4. Настоящее решение обнародовать в установленном порядке, разместить в сети Интернет.
5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную финансовую- бюджетную комиссию (С.А. Лебедеву).

 Глава Налобихинского сельсовета О.А. Сорокина

 ПРИЛОЖЕНИЕ

 к решению Налобихинского

 сельского Совета депутатов

 от 27.12 2021 года № 36

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке сдачи в аренду муниципального имущества Налобихинского сельсовета Косихинского района Алтайского края

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано на основе действующего законодательства Российской Федерации и представляет единый порядок сдачи в аренду имущества, являющегося муниципальной собственностью Налобихинского сельсовета.

1.2. В соответствии с настоящим Положением в аренду может быть сдано муниципальное имущество, выраженное в виде не потребляемых вещей, в том числе здания, часть здания, сооружения и другое недвижимое имущество (кроме земельных участков, и иных природных ресурсов), а также оборудование, транспортные средства и другое движимое имущество, как закрепленное за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения за учреждениями на праве оперативного управления, так и составляющее казну сельсовета, в том числе переданное муниципальному предприятию или хозяйствующему обществу на обслуживание по договору.

1.3. Арендаторами муниципального имущества выступают юридические лица любых организационно-правовых форм, в том числе иностранные, а также физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность.

1.4. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды.

1.5 Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество:

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

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

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 порядке, установленном главой 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции»;

10) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 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;

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 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;

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 государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 1 настоящей части.

1.6. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды проводятся в порядке, установленном Федеральными законами.

 1.7.Администрация сельсовета вправе утверждать перечни муниципального имущества свободных от прав третьих лиц. Муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Эти перечни подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации, определяемом на конкурсной основе, а также размещению в сети Интернет.

**2**. Сдача в аренду имущества, принадлежащего муниципальному предприятию

на праве хозяйственного ведения

2.1 Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения, может сдаваться в аренду предприятием самостоятельно в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с согласия собственника, при этом договоры аренды имущества заключаются по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров. При проведении торгов на право заключения договора аренды, а также при предоставлении права аренды на муниципальное имущество без проведения торгов в случаях, определенных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции (за исключением предоставления прав аренды на муниципальное имущество одному лицу на совокупный срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев), основой для расчета арендной платы за использование муниципального имущества является рыночно обоснованная величина арендной платы на определенный срок, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и другими нормативными актами в области оценочной деятельности.

2.2. Арендная плата зачисляется в бюджет сельсовета, а затем может распределяться следующим образом:

5 %-в бюджет сельсовета

95% - предприятию

2.3 Порядок регистрации договоров определяется в соответствии с п. 3.10 настоящего Положения.

**3.** Сдача в аренду имущества, переданного предприятию на обслуживание

3.1 Арендодателем недвижимого муниципального имущества (далее по тексту- здание), составляющего казну сельсовета (в том числе переданные предприятию на обслуживание по договору) выступает администрация сельсовета в лице главы сельсовета.

3.2. Муниципальное унитарное предприятие (в дальнейшем - Балансодержатель), располагающее неиспользуемой недвижимостью, обязано в 5-ти дневный срок сообщить об этом в администрацию сельсовета (в письменной форме).

3.3. Решение о сдаче в аренду принимается главой сельсовета по согласова­нию с балансодержателем.

3.4. После оформления решения балансодержатель, предоставляет арендодателю копию технического паспорта на передаваемое в аренду здания. В случае если у балансодержателя нет технического паспорта, то он может быть оформлен и представлен арендодателю арендатором. Расходы арендатора по получению необходимой технической документации в этом случае засчитываются в счет арен­дной платы.

3.5. Арендодатель после принятия решения о сдаче нежилого помещения в аренду проводит конкурс или аукцион на право заключения договора аренды.

 3.6. По результатам проведенного конкурса или аукциона заключается договор аренды.

 3.7. Существенными условиями договора аренды муниципальных зданий являются:

-методика расчета и сроки уплаты арендной платы;

-срок действия договора аренды;

-выполнение условий целевого использования здания;

-текущее содержание здания;

-аренда земельного участка.

В случае отказа арендатора заключать договор аренды на усло­виях, предложенных арендодателем, и несогласование вышеуказанных пунктов договора, договор считается незаключенным.

Досрочное расторжение договора аренды возможно по требованию одной из сторон в порядке, установленном договором аренды и действующим законодательством РФ.

3.8. Для заключения договора аренды арендатор обязан представить арендодателю свои учредительные документы

3.9. Сдача арендатором части арендуемого здания в суб­аренду осуществляется по согласованию с администрацией сельсовета и балансодержателем.

3.10. Договор аренды, заключаемый на срок более года подлежит обязательной регистрации в Регистрационном центре, при этом арендатор несет расходы по государственной регистрации договора.

 **4.** Сдача в аренду имущества, принадлежащего учреждению на праве оперативного управления.

4.1 Муниципальное имущество, принадлежащее учреждению на праве оперативного управления может быть сдано в аренду с согласия собственника по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров.

4.2. Учреждение самостоятельно определяет условия, на которых согласно сдать в аренду здание, при этом, не должна применяться ставка арендной платы меньше, чем установленная Советом депутатов Косихинского сельсовета для аналогичных объектов муниципальной собственности.

4.3. По всем спорам, возникающим из заключённого договора аренды, в том числе о взыскании неуплаченной арендной платы, учреждение представляет свои интересы самостоятельно, что должно быть закреплено в самом договоре.

4.4. Сдача в аренду неиспользуемого имущества не должна осуществляться в ущерб основной деятельности учреждения. Контроль за целесообразностью использования имущества возлагается на администрацию Налобихинского сельсовета.

4.5. В случае, если будет установлено, что сдача помещений в аренду осуществляется в ущерб основной деятельности учреждения, это является основанием для досрочного расторжения администрацией сельсовета в одностороннем порядке договора аренды. Данное условие должно быть в обязательном порядке предусмотрено договором аренды.

4.6. Сдача в субаренду имущества, закреплённого за учреждением на праве оперативного управления, запрещается.

4.7. Договор аренды заключается на срок определенный договором. Порядок их регистрации осуществляется в соответствии с п. 3.10 настоящего Положения.

**5.** Арендная плата

5.1 Арендная плата является бюджетными средствами и не подлежит налогооблажению.

5.2. Величина арендной платы определяется после проведения конкурса или аукциона и должна быть не меньшей, чем начисленная, исходя из порядка расчета арендной платы за сдаваемое в аренду муниципальное имущество.

5.3. При сдаче в аренду движимого имущества (основных производственных и непроизводственных фондов), составляющих казну сельсовета, арендная плата устанавливается исходя из результатов проведения конкурса или аукциона.

5.4 Распределение и использование арендной платы

5.4.1 Арендная плата за сдачу в аренду муниципального имущества, переданного учреждению в оперативное управление, зачисляется в бюджет сельсовета и может распределяться следующим образом: 90 %-учреждению, в счёт средств, выделенных по смете. Контроль за использованием средств, получаемых учреждением, осуществляет администрация сельсовета.

10 %- на счёт бюджета администрации Косихинского сельсовета.

5.4.2 При неуплате арендной платы в установленные сроки, арендатор уплачивает пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком РФ от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

5.5. Распределение неустойки (штрафов, пени).

5.5.1 Пеня за несвоевременную оплату арендной платы и штрафы за невыполнение условий договоров аренды, полученные администрацией сельсовета, перечисляются 100 % в бюджет сельсовета.

5.6 Субарендатор платит субарендную плату, которая должна превышать арендную плату (без учёта льгот) не менее чем 25 %.

5.7. Арендаторам, занимающимся социально значимыми видами деятельности и выполняющим социальный заказ, муниципальным предприятиям, общественным организациям инвалидов и ветеранов войны, организациям, использующим арендуемые помещения под спортивно-оздоровительные, детские и юношеские клубы, организациям культуры и искусства, средствам массовой информации при расчете арендной платы по конкретному договору аренды может быть применен понижающий коэффициент в размере не более 50%.

5.8. При отсутствии средств на капитальный ремонт здания и при согласии арендатора на его проведение собственными силами, администрация сельсовета вправе применять решение о возмещении арендатору затрат в счёт арендной платы.

5.9. Бюджетные организации поселения от арендной платы за муниципальные помещения освобождаются.

5.10. Муниципальные предприятия коммунального хозяйства могут освобождаться от арендной платы за аренду муниципального имущества, используемого ими для осуществления уставных целей.

6. Администрация Налобихинского сельсовета осуществляет контроль за эффективностью использования сданного в аренду муниципального имущества, полнотой и своевременностью перечисления арендной платы.

7. Балансодержатели муниципального имущества обязаны осуществлять контроль за его текущим содержанием, своевременностью производства как текущего, так и капитального ремонта.