**ПРОЕКТ**



**АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕХМИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ХОЛМ-ЖИРКОВСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

от

|  |
| --- |
| О внесении изменений в Положение о порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского районаСмоленской области |

Рассмотрев Протест прокуратуры Холм-Жирковского района Смоленской области от 28.06.2022 № 02-29-2022, Администрация Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области

 п о с т а н о в л я е т:

 1.Внести в Положение о порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области, утвержденное постановлением Администрацией Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области от 12.04.2017 №14
(в редакции постановления от 27.10.2017 № 41) следующие изменения:

1.1. часть 2.4. статьи 2 дополнить абзацами следующего содержания:

 «Не допускаются к участию в конкурсе или аукционе в случаях:

 - подачи заявки на участие в конкурсе или аукционе заявителем, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства, физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в случае проведения конкурса или аукциона, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

- наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

- наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.».

2. Настоящее постановление вступает в силу после дня подписания.

Глава муниципального образования

Лехминского сельского поселения

Холм-Жирковского района

Смоленской области Н.В. Борисова

Приложение

 к постановлению Администрации

 Лехминского сельского поселения

Холм-Жирковского района

Смоленской области

 от 12.04.2017г. № 14

в редакции постановления от 27.10.2017 № 41,

от 05.07.2022г №49

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области, разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, решением Совета депутатов Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области от 12.04.2017г. № 8 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области», другим действующим законодательством Российской Федерации, Уставом Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области в целях наиболее эффективного использования объектов муниципальной собственности муниципального образования Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области. Настоящее Положение регулирует порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области, в том числе имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения, и имущества, закрепленного за учреждениями на праве оперативного управления.

В целях реализации настоящего Положения под арендой следует понимать возмездное временное владение и пользование или временное пользование муниципальным имуществом на условиях, предусмотренных договором аренды без изменения права собственности или иного права на такое имущество.

1.2. Совет депутатов Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области имеет право принимать решение о предоставлении льгот по арендной плате по следующим арендаторам:

- финансируемым из федерального бюджета;

- финансируемым полностью или частично из местного или областного бюджета;

- государственные внебюджетные фонды;

- общественные организации ветеранов войн и инвалидов.

Льготы по арендной плате предоставляются в виде:

- полного освобождения от арендной платы;

- частичного освобождения;

- отсрочка арендной платы;

- уменьшение арендной платы в порядке компенсации за произведенный арендатором за счет собственных средств капитальный ремонт арендуемого помещения.

1.3. Действие настоящего положения не распространяется на следующее муниципальное имущество:

* земельные участки;
* участки недр;
* лесной фонд;
* водные объекты;
* особо охраняемые природные территории;
* иные природные ресурсы;
* объекты жилого фонда, являющиеся государственной собственностью.

1.4. Арендодателем объектов муниципальной собственности муниципального образования Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области выступает Администрация Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области (далее – Администрация).

1.5. Арендаторами (субарендаторами) выступают юридические лица, в том числе иностранные, и индивидуальные предприниматели, а также физические лица.

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

2.1. Работа по проведению конкурсов, аукционов, связанная со сдачей в аренду муниципального имущества для выявления победителя осуществляется Арендодателем.

2.2. Основаниями для рассмотрения вопроса о сдаче в аренду объекта муниципальной собственности является:

а) письменное обращение лица, имеющего намерения арендовать соответствующее муниципальное имущество, с приложением к нему документов, указанных в пункте 2.3 настоящего Положения. Такое обращение должно содержать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее сдаче в аренду (местонахождение, общая площадь, назначение, срок договора аренды).

2.3. К письменному обращению лица, имеющего намерение арендовать соответствующее муниципальное имущество, должны быть приложены:

 2.3.1. для юридических лиц:

- копии учредительных документов;

- паспорт лица, подписывающего договор аренды (непосредственно при оформлении договора).

 2.3.2. для индивидуальных предпринимателей:

- копии учредительных документов;

- паспорт лица, подписывающего договор аренды (непосредственно при оформлении договора).

 2.3.3. Физические лица:

 - копия паспорта.

 2.4. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров в соответствии с действующим законодательством.

 Права аренды муниципального имущества выставляется на конкурс, аукцион в следующих случаях:

 - обладатель преимущественного права на заключения договора аренды на новый срок отказался от реализации такого права;

 - передается имущество, договор аренды которого был досрочно расторгнут;

 - впервые передаются в аренду отдельно стоящее здание или свободные изолированные помещения, имеющие отдельный вход.

«Не допускаются к участию в конкурсе или аукционе в случаях:

 - подачи заявки на участие в конкурсе или аукционе заявителем, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства, физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в случае проведения конкурса или аукциона, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

- наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

- наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе.».

(в редакции постановление Администрации Лехминскогосельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области от 05.07.2022 годв №49

 2.5. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного или оперативного управления, без проведения конкурсов или аукционов осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

2.6. Во всех случаях заключение договора аренды муниципальной собственности производится без проведения конкурса, аукциона если:

- арендатору предоставляется имущество взамен изымаемого для муниципальных нужд, а также в связи с реконструкцией или сносом арендуемых зданий или сооружений;

- заявителем является федеральный орган государственной власти, территориальный орган федерального органа государственной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, учреждение, учредителем которого является Российская Федерация, иной субъект Российской Федерации или муниципальное образование.

- заявителем является организация, созданная в процессе приватизации, и в аренду сдается муниципальная собственность, находящаяся на балансе этой организации, стоимость которой при приватизации не была включена в ее уставной капитал.

А также в иных случаях, установленных действующим законодательством.

2.7. По результатам рассмотрения предоставленных документов принимается одно из следующих решений о сдаче в аренду целевым назначением: о проведении конкурса или аукциона на право аренды; о предоставлении муниципальной преференции; об отказе в праве на аренду с указанием причин отказа.

2.8. Обжалование решения осуществляется в установленном законодательством порядке.

 **3.Договора аренды муниципального имущества.**

 3.1 Основным документом на право пользования муниципальным имуществом, регламентирующим отношения аренды муниципального имущества, является договор аренды. Сдача муниципального имущества в аренду производится на основании краткосрочных (на срок не более одного года) и долгосрочных договоров, но не более чем на срок, установленный законодательством Российской Федерации.

3.2. Муниципальные предприятия и учреждения не имеют право предоставить в аренду муниципальное имущество без согласия Главы муниципального образования Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области.

3.3. Фактическое предоставление муниципального имущества в аренду осуществляется после заключения договора аренды в установленном законодательством порядке. При этом сторонами оформляется акт приема-передачи, подтверждающий передачу муниципального имущества.

3.4. По объектам муниципального имущества, являющимся объектами культурного наследия (памятники истории и культуры), договоры аренды заключаются в соответствии с настоящим Положением с оформлением арендатором с органом исполнительной власти Смоленской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, охранного обязательства.

3.5. Арендатор, желающий заключить договор аренды на новый срок, должен обратиться в Уполномоченный орган в срок, определенный договором.

3.6. Изменения и дополнения условий договора аренды рассматриваются и оформляются дополнительным соглашением в 30-дневный срок со дня получения одной из сторон предложений о внесении изменений и дополнений в договор аренды.

3.7. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по инициативе арендодателя без согласия арендатора по основаниям и в порядке, предусмотренным договором аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

3.8. Долгосрочные договора аренды и все изменения к данным договорам подлежат государственной регистрации в срок, определенный договором, расходы по их регистрации несет арендатор.

**4. Условия договора аренды муниципального недвижимого имущества**

4.1. Договором аренды муниципальной собственности недвижимого имущества определяются следующие условия:

4.1.1. Объект аренды.

 В аренду может быть передано имущество, находящееся в муниципальной собственности. В договоре указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору, в отношении объекта недвижимости указывается его местонахождение (почтовый адрес, этаж, номер помещения).

4.1.2. Целевое назначение передаваемого в аренду недвижимого имущества и срок аренды.

 В договоре аренды указывается назначения по виду деятельности передаваемого в аренду помещения, с указанием срока действия данного договора аренды. Срок аренды - это период, в течение которого арендатор за плату пользуется предоставленным ему имуществом в порядке и на условиях, установленных договором.

4.1.3. Размер и порядок внесения арендной платы, ответственность за нарушения этих условий.

 Размер арендной платы устанавливается на срок действия договора аренды, но не более чем на один год. Арендная плата ежемесячно подлежит перечислению арендатором в бюджет Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области, не позднее 15 числа месяца, за который производится оплата. В случае просрочки или неуплаты арендатором платежей в сроки, установленные договором аренды, начисляется пени в размере 0,5% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.1.4. Порядок передачи недвижимого имущества арендатору и порядок его возврата арендодателю.

 Договор аренды должен предусматривать, что подготовка технической документации на муниципальную собственность, а также иные затраты, связанные с оформлением и передачей арендатору объекта аренды, возврат объекта аренды арендатором арендодателю осуществляется за счет арендатора.

4.1.5. Условия использования недвижимого имущества, последствия нарушений этих условий.

 Использовать объект исключительно по назначению, указанному в договоре. В случае не целевого использования арендуемого объекта или передача его арендатором в субаренду без письменного согласия арендодателя, арендатор обязан перечислить в бюджет муниципального образования штраф в размере трехкратной месячной арендной платы.

4.1.6. Ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды.

 При несоблюдении условий договора аренды и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемого в аренду объекта, арендатор возмещает недовнесенную арендную плату до истечения срока действия договора и выплачивает всю сумму причиненных убытков.

4.1.7. Порядок контроля со стороны арендодателя за соблюдением арендатором условий договора аренды.

 Контроль исполнения арендатором условий договора аренды осуществляется Администрацией в порядке, определенном договором аренды.

 Арендатор, надлежащим образом выполняющий условия договора аренды, по истечению срока договора имеет при прочих условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

 Арендатор не вправе вносить арендуемое недвижимое имущество в залог и в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ.

**5. Обязанности сторон, заключивших договор аренды**

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. Использовать арендуемое помещение в соответствии с целевым назначением и условиями, указанными в договоре.

5.1.2. В течение 20 дней с момента подписания договора аренды заключить отдельные договора по оплате эксплуатационных, коммунальных услуг, в том числе вывоз мусора с организациями, предоставляющими данные услуги.

5.1.3. Вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, предусмотренные договоров аренды.

5.1.4. Содержать арендуемое помещение в порядке, предусмотренном правилами санитарной, экологической и противопожарной безопасности, не совершать, способных вызвать повреждения или разрушение помещения и расположенных в нем инженерных сетей и коммуникаций.

5.1.5. Проводить за собственные средства при необходимости, но не реже одного раза в пять лет текущей и косметический ремонт арендуемого нежилого помещения, если иное не предусмотрено договором.

5.1.6. Восстановить за собственные средства арендуемое помещение и находящиеся в нем коммуникации, поврежденные по своей вине.

5.1.7. Не производить без предварительного письменного разрешения арендодателя перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, прокладок скрытых и открытых проводок, сетей и коммуникаций.

5.1.8. Допускать в арендуемое помещение представителей арендодателя, служб, контролирующих соблюдение санитарных, экологических, противопожарных норм и действующего законодательства и в установленные сроки устранять выявленные нарушения.

5.1.9. Возвратить арендуемое помещение в установленный договором срок в исправном и пригодном для дальнейшего его использования состоянии.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Обеспечить по согласованию с балансодержателем своевременное предоставление муниципального имущества арендатору.

5.2.2. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять арендатора о досрочном расторжении договора аренды и необходимости освобождения помещения в связи с принятом решением органами местного самоуправления по его постановке на капитальный ремонт, реконструкции, сносе или приватизации.

5.2.3. В месячный срок рассматривать обращения арендатора по вопросам изменения целевого назначения помещения, а также его ремонта и переоборудования.

 **6. Ответственность сторон**

6.1. За нарушение порядка заключения и условий договора аренды, если договором не предусмотрено иное, стороны несут следующую ответственность:

6.1.1. За просрочку внесения арендной платы арендатор уплачивает пеню в размере 0,5 процента от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

6.1.2. За несвоевременное представление арендодателю копий платежных документов по уплате арендной платы арендатор обязан оплатить штраф в размере ежемесячной арендной платы.

6.1.3. В случае если арендатор не принял в установленный договором срок или не возвратил арендуемый объект или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за весь срок неисполнения обязательства на счет районного бюджета.

6.1.4. В случае не целевого использования арендуемого объекта или передача его в субаренду без письменного согласия арендодателя, арендатор уплачивает штраф в размере трехкратной месячной арендной платы.

6.1.5. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**7. Арендная плата и расходы по содержанию арендованного муниципального имущества**

7.1. Арендная плата рассчитывается Администрацией в соответствии с Порядком определения годовой арендной платы за пользования объектами муниципальной собственности, утверждаемым постановлением Администрации Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области.

Расчет арендной платы оформляется в виде приложения к договору аренды, подписывается сторонами договора.

Средства, полученные от сдачи муниципального имущества в аренду, учитываются в доходной части бюджета Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области.

7.2. Размер, условия, сроки внесения арендной платы и реквизиты для ее перечисления указываются в договоре аренды.

7.3. Для осуществления контроля за полнотой и своевременностью перечисления сумм арендной платы в бюджет Лехминского сельского поселения Холм-Жирковского района Смоленской области арендатор обязан не позднее 15 числа месяца, за который производится оплата, представлять арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы в местный бюджет.

7.4. Расходы по содержанию арендованного муниципального имущества включают в себя плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги.

Договоры на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги заключаются арендатором с организациями, предоставляющими указанные услуги.