**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**УСТЬ-УДИНСКИЙ РАЙОН**

**ДУМА**

**БАЛАГАНКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РЕШЕНИЕ**

от «31» июля 2018 г. № 10/2-ДП

с. Балаганка

**Об утверждении Положения «О порядке предоставления в**

**аренду и безвозмездное пользование движимого (недвижимого)**

**имущества, находящегося в собственности Балаганкинского**

**муниципального образования»**

В соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Балаганкинского муниципального образования, Дума Балаганкинского муниципального образования:

РЕШИЛА:

1. Утвердить:

1.1. Положение о порядке передачи в аренду, безвозмездное пользование движимого (недвижимого) имущества находящегося в муниципальной собственности Балаганкинского муниципального образования (приложение № 1).

1. Администрации Балаганкинского муниципального образования опубликовать настоящее решение в информационном муниципальном вестнике «Село» и разместить на официальном сайте РМО «Усть-Удинский район».
2. Решение вступает в законную силу со дня его официального опубликования.

Глава Балаганкинского

муниципального образования О.И. Шарапова

Приложение № 1

к решению

 Думы Балаганкинского

муниципального образования

от «31» августа 2018 г. № 10/2-ДП

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ**

**ДВИЖИМОГО (НЕДВИЖИМОГО) ИМУЩЕСТВА,**

**НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ БАЛАГАНКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Балаганкинского сельского поселения (далее - Положение), определяет основные принципы и единый на территории поселения порядок предоставления в аренду имущественных объектов муниципальной собственности, указанных в настоящем Положении.

1.2. Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом "О защите конкуренции", Уставом Балаганкинского муниципального образования.

1.3. Предоставление в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, осуществляется для:

- пополнения бюджета поселения;

- создания дополнительных рабочих мест;

- решения социальных задач.

1.4. Настоящее Положение регулирует:

- порядок сдачи в аренду муниципального имущества, в том числе:

а) имущества, находящегося на балансе поселения Балаганкинского и не переданного в хозяйственное ведение, оперативное управление, доверительное управление;

б) имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями (балансодержателями) на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

в) имущества, переданного в доверительное управление;

- порядок оформления и прохождения документации по предоставлению имущества в аренду;

- порядок расчета и внесения арендной платы.

1.5. Действия Положения распространяются на объекты имущества, находящегося в муниципальной собственности:

- нежилые отдельно стоящие здания, строения, сооружения, помещения в них;

- встроенные нежилые помещения в жилых домах;

- иные помещения нежилого фонда;

- объекты движимого муниципального имущества, кроме транспортных средств, аренда которых регулируется ст. 632-649 Гражданского кодекса РФ.

1.6. Действие Положения не распространяется на:

- аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;

- аренду объектов муниципального жилищного фонда;

- аренду памятников истории и культуры.

1.7. Аренда муниципального имущества осуществляется по договору аренды, заключаемому между арендодателем и арендатором в письменной форме.

1.8. Правами арендодателя муниципального имущества по настоящему Положению наделяется администрация Балаганкинского сельского поселения . Полномочия арендодателя могут быть переданы администрацией в соответствии с законодательством хозяйствующим объектам поселения.

1.9. Арендаторами муниципального имущества могут быть юридические лица, частные предприниматели, зарегистрированные в установленном порядке, а также физические лица для некоммерческих целей.

1.10. Использование объектов муниципального имущества Балаганкинского сельского поселения является целевым. Целевое (функциональное) назначение имущества определяется администрацией Балаганкинского сельского поселения. Изменение арендатором функционального назначения имущества без согласия администрации Балаганкинского сельского поселения не допускается.

2. Предоставление в аренду муниципальной собственности

2.1. Муниципальное имущество может быть передано администрацией Балаганкинского сельского поселения в аренду:

- без проведения торгов на право заключения договора аренды в случаях, установленных п. 2.1.1 настоящего Положения;

- путем проведения торгов на право заключения договора аренды.

2.1.1. Заключение договоров аренды может быть осуществлено только по результатам проведения торгов, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество:

а) государственным и муниципальным учреждениям;

б) предоставления указанных прав на это имущество государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам;

в) 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";

г) предоставление указанных прав на это имущество на срок не более чем тридцать календарных дней (предоставление указанных прав на это имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

Основанием для заключения договора аренды без проведения торгов является постановление администрации Балаганкинского сельского поселения .

2.1.2. В остальных случаях передача муниципальной собственности в аренду осуществляется путем проведения торгов (в виде конкурса или аукциона) на право заключения договора аренды.

2.1.3. Аукцион проводится в случае, если предметом торгов является право на заключение договора аренды либо величина арендной платы.

2.1.4. Заключение договоров аренды и безвозмездного пользования муниципальной собственностью 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.

3. Порядок оформления и прохождения документации при предоставлении имущества в аренду

3.1. Администрация Балаганкинского сельского поселения проводит работу по подготовке и заключению 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 ведения или оперативного управления, только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением договоров, указанных в п. 2.1.1 настоящего Положения.

3.2. Рассмотрение вопросов о предоставлении муниципального имущества в аренду осуществляется на основании заявки заинтересованной стороны.

3.3. Заявки на аренду муниципального имущества могут поступать от российских и иностранных юридических лиц (в том числе совместных предприятий), а также физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями без образования юридического лица.

3.4. Для рассмотрения вопроса о сдаче в аренду муниципального имущества лица, указанные в п. 1.9, направляют заявление (заявку) на аренду муниципального имущества в администрацию Балаганкинского сельского поселения в письменном виде , а также представляют следующие документы:

3.4.1. Для юридического лица:

- копии учредительных документов (устав, учредительный договор, свидетельство о государственной регистрации);

- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

- баланс предприятия-арендатора, составленный на установленную дату перед оформлением договора с отметкой налогового органа;

- справку об отсутствии или наличии задолженности по обязательным платежам в бюджеты всех уровней на дату подачи заявки, заверенную налоговым органом;

- документы, подтверждающие полномочия должностного лица подписывающего договор аренды, оформленные и заверенные надлежащим образом;

- свои банковские и почтовые реквизиты, телефон.

3.4.2. Для индивидуального предпринимателя:

- копию паспорта;

- свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

- справку из налогового органа о постановке на учет и разрешенных видах деятельности;

- документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор аренды;

- свои банковские и почтовые реквизиты, телефон.

3.5. Для заключения договоров аренды, указанных в п. 2.1.1, заявка о сдаче в аренду муниципального имущества направляется в произвольной форме.

3.6. Заявки официально регистрируется в порядке поступления с указанием даты подачи заявки. Заявки регистрируются в журнале учета заявок.

3.7. Информация о заявках, поданных на аренду муниципального имущества, и об объектах имущества, на которые поданы заявки, вывешивается в обязательном порядке на информационном стенде администрации Балаганкинского сельского поселения в общедоступной форме.

3.8. При рассмотрении заявок на аренду учитывается своевременность исполнения соискателями обязательных налоговых платежей в бюджеты всех уровней.

3.9. Рассмотрение заявок и подготовка документов по вопросам сдачи в аренду имущества осуществляются арендодателем в срок не более 15 дней с момента предоставления заинтересованной стороной необходимых документов, и направляет их на подпись арендатору.

4. Договор аренды недвижимого имущества

4.1. Договор аренды является основным документом, регулирующим отношения арендодателя и арендатора.

4.2. Основанием для заключения договора аренды является протокол торгов (конкурса, аукциона).

4.3. Договор аренды может быть краткосрочным - до 1 года и долгосрочным - не менее 1 года.

Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок менее года, вступает в силу с момента подписания его сторонами или в иной согласованный сторонами срок и регистрируется арендодателем в книге учета договоров аренды.

Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" за счет арендатора и вступают в силу с момента регистрации.

Договор аренды движимого имущества вступает в силу с момента подписания его сторонами или в иной согласованный сторонами срок и регистрируется арендодателем в книге учета договоров аренды.

4.4. В договоре аренды указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору; определяется состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер и порядок внесения арендной платы, распределение обязанностей и ответственность сторон.

4.5. На основании подписанного сторонами договора аренды составляется акт приема-передачи имущества, являющийся неотъемлемой частью договора аренды. В акте приема-передачи указываются:

- дата составления акта;

- наименование и реквизиты сторон договора;

- дата составления и номер договора аренды;

- технические и иные характеристики объекта;

- недостатки имущества и сроки их устранения;

- подписи сторон.

4.6. Договор аренды и акт приема-передачи имущества подписывают арендодатель и арендатор.

4.7. Договор аренды считается заключенным с момента его регистрации.

4.8. Не прошедшие регистрацию договоры считаются недействительными.

4.9. Условия аренды земельного участка, на котором расположено нежилое здание (помещение), определяются в договоре аренды на это здание.

4.10. Договор аренды может быть досрочно расторгнут:

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке при нарушении условий договора;

- в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных договором аренды;

- при прекращении деятельности индивидуального предпринимателя или юридического лица;

- в иных случаях, предусмотренных договором аренды и действующим законодательством.

4.11. При досрочном расторжении договора аренды по инициативе арендатора последний не позднее, чем за два месяца письменно извещает об этом арендодателя, о чем подписывается дополнительное соглашение. В 15-дневный срок с момента подписания дополнительного соглашения о расторжении договора аренды арендатор обязан передать имущество в исправном состоянии по акту приема-передачи арендодателю, а также за свой счет провести регистрацию прекращения действия договора аренды недвижимого имущества в регистрационной службе.

4.12. Администрация Балаганкинского сельского поселения ведет реестр муниципального имущества, сданного в аренду.

5. Арендная плата

5.1. Размер арендной платы за нежилые здания (помещения) в год определяется в соответствии с Методикой расчета платы за пользование объектами нежилого фонда, находящегося в муниципальной собственности Балаганкинского сельского поселения.

5.2. Расчет арендной платы производится арендодателем на основании размеров базовой ставки и расчетных коэффициентов, утверждаемых решением Думы.

5.3. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату в порядке и сроки, указанные в договоре аренды имущества. Арендная плата определяется в договоре без учета налога на добавленную стоимость. Арендатор самостоятельно начисляет НДС в соответствии с Налоговым кодексом РФ. Датой внесения арендной платы считается дата зачисления денежных средств на счет арендодателя.

Арендная плата по договорам аренды объектов инфраструктуры может взиматься с Арендатора в виде возложения на него обусловленных договором (дополнительным соглашением к нему) затрат по улучшению (либо восстановлению) арендованного имущества, а также приобретению нового взамен изношенного имущества в пределах суммы начисленной арендной платы. Улучшения (либо восстановление) арендованных объектов инфраструктуры как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью Балаганкинского сельского поселения и подлежат передаче арендодателю в установленном порядке.

5.4. Предоставление льгот по арендной плате за использование нежилых зданий (помещений), муниципальной собственности осуществляется исключительно по решению Думы.

6. Порядок сдачи муниципального недвижимого имущества в субаренду.

6.1. Часть неиспользуемого арендатором имущества может передаваться в субаренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям с согласия арендодателя путем заключения с арендатором договора субаренды.

Ответственность перед арендодателем за сохранность и надлежащее использование имущества, сданного в субаренду, несет арендатор.

6.2. Размер недвижимого имущества, передаваемого в субаренду, не должен превышать 25% общей арендуемой площади имущества.

6.3. В случае предоставления арендатору льгот по арендной плате арендатор не имеет права сдавать арендуемое помещение в субаренду.

6.4. Помещение в субаренду предоставляется арендатору на срок, не превышающий срок аренды. В случае досрочного расторжения договора аренды договор субаренды считается расторгнутым с этого же срока.

6.5. Субарендатор в полном объеме перечисляет плату за пользование помещением на счет арендатора. Сумма и сроки оплаты оговариваются в договоре субаренды самостоятельно арендатором и субарендатором.

7. Передача муниципального имущества в безвозмездное пользование

7.1. Муниципальное имущество может быть передано в безвозмездное пользование:

- образовательным учреждениям общего среднего образования;

- правоохранительным органам;

- учреждениям культуры и спорта и здравоохранения;

- обществам инвалидов для осуществления уставной деятельности, за исключением предпринимательской деятельности.

7.2. Предоставление в безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности, осуществляется в рамках требований законодательства и в целях решения социальных задач.

7.3. Субъекты, получившие в безвозмездное пользование муниципальное имущество, несут обязательства по оплате коммунальных услуг, содержанию переданного им имущества, а также другие обязательства, установленные договором о передаче имущества.

7.4. Форма договора о передаче имущества в безвозмездное пользование разрабатывается администрацией Балаганкинского сельского поселения в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ.

8. Права и обязанности сторон по договору аренды муниципального имущества

8.1. Обязанности арендодателя:

8.1.1. Арендодатель обязан предоставить арендатору арендуемое имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества, в установленном настоящим Положением порядке.

8.1.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору при заключении договора или передаче имущества в аренду.

8.1.3. Арендодатель обязан не совершать действий, препятствующих арендатору пользоваться арендуемым имуществом в установленном договором порядке.

8.1.4. Арендодатель обеспечивает подготовку договора аренды, перерасчет арендной платы, доведение указанных изменений арендной платы до арендаторов, контроль за соблюдением условий договоров аренды.

8.2. Права арендодателя:

8.2.1. Арендодатель имеет право досрочного расторжения договора аренды в следующих случаях:

- если арендатор использует арендуемое здание (помещение) для иного, чем оговорено в договоре, вида деятельности;

- если арендатор передает без согласия арендодателя часть арендуемого здания (помещения) в субаренду третьим лицам;

- если арендатор вносит изменения в конструкцию арендуемого имущества (перепланировка) без согласия арендодателя;

- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

8.3. Обязанности арендатора:

8.3.1. Арендатор обязан использовать арендованное имущество в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены - в соответствии с целевым назначением имущества.

8.3.2. В десятидневный срок после заключения договора арендатор обязан заключить отдельные договоры на оказание коммунальных услуг, а также на техническое обслуживание помещений (в том числе общего пользования) и примыкающей территории, используемых для целей аренды.

8.3.3. Арендатор в течение двух недель с момента подписания сторонами договора аренды страхует взятое в аренду нежилое здание (помещение).

8.3.4. Арендатор обязан по первому требованию арендодателя и других организаций, обслуживающих арендуемое нежилое здание (помещение), обеспечить доступ в здание (помещение) и ко всем находящимся в нем коммуникациям.

8.3.5. Арендатор за свой счет осуществляет государственную регистрацию договора аренды.

8.3.6. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт.

8.3.7. Арендатор обязан в установленном порядке произвести необходимое согласование своей деятельности с использованием арендованного имущества с

соответствующими органами контроля (Центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной охраной и т.п.).

8.3.8. Арендодатель и арендатор несут также и иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

9. Заключительные положения

9.1. Контроль за соблюдением арендаторами требований настоящего Положения осуществляется администрацией Балаганкинского сельского поселения.

9.2. Договоры аренды имущества, заключенные после вступления в силу настоящего Положения в нарушение требований Положения и соответствующих действующих нормативных актов, признаются недействительными.