

**Российская Федерация**

**Самарская область**

**муниципальный район Волжский**

**СОБРАНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Лопатино**

**ТРЕТЬЕГО созыва**

**РЕШЕНИЕ**

**от 31 октября 2018 года № 139 с. Лопатино**

**Об утверждении Положения об аренде недвижимого имущества сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области**

Руководствуясь Конституцией, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, ФЗ 209 от 29.07.2001г «О развитии малого и среднего предпринимательства»,Федеральный закон от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Уставом сельского поселения Лопатино, Собрание Представителей сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области

**РЕШИЛО:**

1. Утвердить Положение об аренде недвижимого имущества сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области. (Приложение 1).
2. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации газета «Волжская новь» и на официальном сайте администрации сельского поселения поселения Лопатино.
3. Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования.

**Глава сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области В.Л. Жуков**

**Председатель Собрания представителей**

**сельского поселения Лопатино А.И. Андреянов**

Приложение 1

к Решению Собрания Представителей сельского поселения Лопатино

 от 31.10.2018 г. № 139

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**ОБ АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЛОПАТИНО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛЖСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности сельского поселения Лопатино (далее - недвижимое имущество), включая:

а) здания, строения, сооружения, нежилые помещения (далее - объекты нежилого фонда);

б) земельные участки.

1.2. Инициатива в предоставлении недвижимого имущества в аренду может исходить от:

а) физических и юридических лиц, претендующих на владение и (или) пользование объектами недвижимого имущества;

б) предприятий и учреждений в отношении закрепленных объектов недвижимого имущества;

в) администрация сельского поселения Лопатино.

1.3. Передача в аренду недвижимого имущества без проведения независимой оценки рыночной стоимости объекта недвижимого имущества не допускается.

1.4. При оформлении договоров аренды оплата стоимости услуг независимых оценщиков осуществляется за счет средств арендатора в соответствии с Методикой определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

1.5.Администрация сельского поселения обеспечивает предварительное и заблаговременное опубликование сообщений о предполагаемых для передачи в аренду объектах недвижимого имущества в газете « Волжская новь».

1.6. Передача в аренду недвижимого имущества в соответствии с законодательством и настоящим Положением может осуществляться по итогам торгов, проводимых в форме аукциона или конкурса, а также без проведения торгов в случаях, установленных действующим законодательством и настоящим Положением.

1.7. Аукцион на право заключения договора аренды недвижимого имущества проводится в случае, если предоставление объектов недвижимого имущества не обуславливается выполнением каких-либо условий в отношении данного имущества. Победителем аукциона признается участник торгов, предложивший наибольшую цену за право заключить договор аренды или наибольший размер арендной платы.

1.8. Конкурс на право заключения договора аренды недвижимого имущества проводится в случае, если предоставление объектов недвижимого имущества обуславливается выполнением определенных условий. Победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену за право заключить договор аренды или наибольший размер арендной платы, при условии выполнения таким лицом условий конкурса.

1.9. Сдача в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности сельского поселения на льготных основаниях и (или) без проведения публичных процедур осуществляется с соблюдением требований Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

**2. Порядок рассмотрения обращений**

**по вопросам предоставления в аренду недвижимого имущества**

2.1. Письменные обращения по вопросам аренды объектов недвижимого имущества заинтересованные лица направляют в Администрацию сельского поселения в виде заявок, составленных в установленной форме, с обязательным указанием:

а) реквизитов заявителя (наименование организации, ее местонахождение, фамилия, имя и отчество заявителя - физического лица, его место жительства, телефон и так далее);

б) местонахождения (местоположения) объекта недвижимого имущества;

в) цели использования недвижимого имущества;

г) размера испрашиваемой полезной или иной площади;

д) срока аренды.

2.2. Заявки на аренду, поступившие в адрес муниципальных унитарных предприятий либо муниципальных учреждений, направляются ими в адрес Администрации сельского поселения в течение двух рабочих дней с даты поступления. В сопроводительном письме руководитель предприятия (учреждения) обязан мотивированно указать свою позицию по существу поставленного в заявке вопроса (возражает или поддерживает заявление и по каким причинам).

2.3. По результатам рассмотрения заявки Администрацией сельского поселения в двадцатидневный срок с даты регистрации в журнале учета заявок дается заключение для принятия решения:

а) о вынесении на торги права аренды объекта недвижимого имущества;

б) о предоставлении в аренду объекта недвижимого имущества и заключении договора аренды в случаях, определенных законодательством, когда данное имущество может предоставляться без проведения торгов;

в) об отказе в предоставлении объекта недвижимого имущества в аренду путем письменного уведомления заявителя об этом.

2.4. Решение об отказе в предоставлении объекта недвижимого имущества в аренду принимается, если:

а) объект недвижимого имущества уже передан другому лицу на законных основаниях;

б) в отношении объекта недвижимого имущества существуют вступившие в законную силу акты судебных или иных уполномоченных органов, препятствующие передаче его в аренду;

в) объект недвижимого имущества не является собственностью сельского поселения;

г) в иных случаях, предусмотренных законодательством.

**3. Порядок передачи в аренду объектов нежилого фонда**

3.1. Заключение договоров аренды объектов нежилого фонда осуществляется, как правило, по результатам торгов.

3.2. Проведение торгов на право заключения договора аренды объектов нежилого фонда является обязательным условием передачи в аренду объектов нежилого фонда, площадь которых более двадцати кв. м, в случае, если к моменту подписания (согласования) договора аренды в Администрации сельского поселения зарегистрировано более одной заявки на предоставление в аренду соответствующего объекта нежилого фонда, за исключением случаев, установленных пунктом 3.4 настоящего Положения.

Если на конкретный объект нежилого фонда имеется преимущественное право предшествующего арендатора на заключение договора аренды на новый срок и при отсутствии нарушений условий предыдущего договора с его стороны, договор аренды заключается с ним на новый срок без проведения торгов.

3.3. Порядок проведения торгов на право аренды объектов нежилого фонда определяется администрацией сельского поселения.

3.4. Без проведения торгов могут предоставляться в аренду объекты нежилого фонда, согласно ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3.5. По результатам рассмотрения соответствующих заявок ответственный специалист Администрация сельского поселения вносит свои предложения Главе сельского поселения для принятия решения по:

а) форме торгов (аукцион или конкурс), а в случае проведения конкурса - его условий;

б) существенным условия договора аренды объекта нежилого фонда, заключаемого по результатам торгов, в том числе обременениям, возникающие в связи с исполнением договора аренды;

в) начальному размеру арендной платы, определенному на основании отчета независимого оценщика, и величину ее повышения («шаг аукциона») при проведении торгов, открытых по форме подачи предложений о размере арендной платы;

г) размеру задатка.

В случае передачи в аренду объектов нежилого фонда, закрепленных за муниципальными унитарными предприятиями или муниципальными учреждениями, указанное решение принимается с учетом предложений данных предприятий и учреждений.

3.6. При предоставлении объекта нежилого фонда за минимальную (льготную) арендную плату договор аренды заключается без права выкупа объекта нежилого фонда, сдачи его в субаренду и безвозмездное пользование, переуступки права аренды, залога и внесения права аренды в уставный (складочный) капитал юридических лиц. Договор аренды недвижимого имущества в этом случае заключается сроком не более чем на пять лет с ежегодным подтверждением права установления коэффициента социальной значимости в порядке, утвержденном администрацией района.

3.7. Объекты нежилого фонда, передаваемые в аренду, подлежат обязательному страхованию на весь срок действия договора аренды в пользу собственника в соответствии с правовыми актами администрации сельского поселения.

3.8. Все договоры аренды объектов нежилого фонда подлежат обязательному учету в реестре договоров, ведущемся администрацией сельского поселения.

Порядок учета данных договоров аренды и осуществления контроля за их исполнением определяется Администрацией сельского поселения.

**4. Порядок сдачи в аренду земельных участков**

4.1. Заключение договоров аренды земельного участка осуществляется, как правило, по результатам торгов, за исключением следующих случаев:

а) предоставления земельного участка, на котором расположены здания, строения, сооружения;

г) иных случаев, определенных законодательством.

4.2. Арендодателем в договорах аренды земельных участков выступает администрация сельского поселения, если иное не определено федеральным законодательством, законами Самарской области и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района Волжский Самарской области, изданными в пределах их компетенции.

4.3. При предоставлении земельных участков в аренду рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до установленного соответствующими процедурами срока.

4.4. В случае наличия единственной заявки на передачу земельного участка в аренду при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения, о наличии предлагаемого для такой передачи земельного участка и при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявки, принимается решение о предоставлении земельного участка без торгов.

4.5. Земельные участки предоставляются в аренду на торгах в случае:

а) если подано две и более заявок о передаче земельных участков в аренду;

4.6. Правила проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков определяются Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. №808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков".

**5. Арендная плата**

5.1. Арендная плата за использование недвижимого имущества определяется на основании Методики определения расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности сельского поселения.

5.2. Недвижимое имущество может предоставляться за минимальную (льготную) арендную плату отдельным категориям арендаторов, перечень которых утверждается администрацией сельского поселения.

5.3. Плата за аренду недвижимого имущества подлежит перечислению в бюджет сельского поселения Лопатино в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.4. Уменьшение арендной платы в связи с капитальным ремонтом, реконструкцией, неотделимыми улучшениями объектов нежилого фонда либо в связи с затратами арендатора земельного участка на мероприятия по охране и улучшению земель на сумму затрат производится Администрацией поселения в соответствии с порядком, утверждаемым администрацией сельского поселения.

**6. Содержание объектов аренды недвижимого имущества**

6.1. Арендатор обязан поддерживать недвижимое имущество в исправном состоянии, производить за свой счет капитальный (в случае, если договор аренды заключен сроком более чем на один год и договором аренды не предусмотрено иное), текущий ремонт, а также ремонтно-реставрационные работы в случае, если арендуемое имущество является объектом историко-культурного наследия, и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

6.2. При заключении договора аренды недвижимого имущества (до момента подписания) арендодатель должен представить арендатору расчет и указать структуру коммунально-эксплуатационных расходов по договору аренды.

6.3. Арендодатель обязан при заключении договора аренды недвижимого имущества указать условие о необходимости (или отсутствие таковой) проведения капитального ремонта арендуемого объекта и, при его необходимости, все существенные условия проведения данного ремонта, включая сроки его проведения.

**7. Контроль за использованием объектов аренды**

7.1. Администрация сельского поселения осуществляет постоянный контроль за использованием объектов аренды.

7.2. Контрольные мероприятия могут быть как плановые, так и внеплановые.

 Порядок проведения контрольных мероприятий утверждается администрацией сельского поселения.