**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**СОЛЬ-ИЛЕЦКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**16.08.2017 № 604**

Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования

Соль-Илецкий городской округ»

(в редакции решений Совета депутатов от 25.07.2018 № 710, от 22.06.2020 № 873)

На основании статей 12, 132 Конституции Российской Федерации, статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 31 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», «Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области, утвержденного решением Совета депутатов муниципального образования Соль-Илецкий городской округ от 29.06.2016 N 388, и руководствуясь Уставом Соль-Илецкого городского округа, Совет депутатов решил:

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования Соль-Илецкий городской округ», согласно приложению.

2. Установить, что настоящее решение Совета депутатов вступает в силу после его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего решения, возложить на постоянную комиссию по бюджетной, налоговой, финансовой политике, собственности и экономическим вопросам.

Председатель Совета депутатов

муниципального образования

Соль-Илецкий городской округ В.Н. Васькин

Глава муниципального образования

Соль-Илецкий городской округ А.А. Кузьмин

**Приложение**

**к решению Совета депутатов**

**муниципального образования**

**Соль-Илецкий городской округ**

**от 16.08.2017 № 604**

**Положение**

**«О порядке предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования Соль-Илецкий городской округ»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение «О порядке предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования Соль-Илецкий городской округ» (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Уставом муниципального образования Соль-Илецкий городской округ, Положением о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области, утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования Соль-Илецкий городской округ от 29.06.2016 N 388.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования Соль-Илецкий городской округ, а также организацию учета, контроля и регулирования арендных отношений.

1.3. К объектам муниципального нежилого фонда муниципального образования Соль-Илецкий городской округ (далее - объекты) относятся находящиеся в муниципальной собственности нежилые отдельно стоящие здания, строения, сооружения и нежилые помещения в них или их части, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения или их части в жилых домах, объекты инженерной инфраструктуры.

1.4. В аренду передаются объекты, включенные в Реестр имущества, находящегося в собственности муниципального образования Соль-Илецкий городской округ.

Указанные объекты, в свою очередь, подразделяются на:

- объекты, составляющие муниципальную казну;

- объекты, находящиеся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий или в оперативном управлении муниципальных учреждений, муниципальных казенных предприятий, передаваемые в аренду в связи с временным неиспользованием их для уставной деятельности.

1.5. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) передаются в аренду в соответствии с законодательством Российской Федерации при условии их обременения, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, обязательствами по содержанию, сохранению и использованию (охранное обязательство).

1.6. Администрация Соль-Илецкого городского округа (далее - администрация) осуществляет полномочия арендодателя при сдаче в аренду объектов, составляющих муниципальную казну, в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Положением.

1.7. Муниципальные унитарные и казенные предприятия Соль-Илецкого городского округа вправе выступать арендодателями в отношении закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения и оперативного управления объектов с согласия администрации.

1.8. Муниципальные учреждения Соль-Илецкого городского округа вправе выступать арендодателями в отношении объектов, закрепленных за ними на праве оперативного управления, с согласия органа, осуществляющего функции и полномочия учредителя, и по согласованию с администрацией.

1.9. Объекты могут быть сданы в аренду любым юридическим лицам независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любым физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям.

1.10. Отношения, не урегулированные настоящим Положением, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**2. Порядок и условия заключения договора аренды**

2.1. Порядок предоставления в аренду объектов.

2.1.1. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды, за исключением предоставления права аренды на такое имущество, установленное ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции». (в редакции решения Совета депутатов от 25.07.2018 № 710)

2.1.2. Порядок организации и проведения торгов устанавливается действующим законодательством Российской Федерации и организатором торгов.

2.1.3. Организатором торгов на право аренды объектов, включенных в Реестр имущества, находящегося в собственности муниципального образования Соль-Илецкий городской округ, выступают:

- администрация - при сдаче в аренду объектов, составляющих муниципальную казну;

- муниципальные унитарные предприятия, муниципальные казенные предприятия и муниципальные учреждения Соль-Илецкого городского округа (далее муниципальные учреждения (предприятия) - при сдаче в аренду объектов, закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления;

- арендатор - при сдаче в субаренду арендуемого им муниципального объекта.

2.1.4. Решение о проведении торгов на право заключения договоров аренды принимается организатором торгов.

2.1.5. При проведении торгов начальная (минимальная) цена договора аренды в размере ежегодного (ежемесячного) платежа определяется организатором торгов самостоятельно на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Порядок и сроки внесения арендной платы предусматриваются в договоре аренды.

2.1.6. Победителем аукциона на право заключения договора аренды признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

2.1.7. Победителем конкурса на право заключения договора аренды признается участник конкурса, предложивший лучшие условия исполнения договора и заявке на участие которого присвоен первый номер.

2.1.8. Информационное сообщение о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды подлежит размещению на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов на право заключения договоров - www.torgi.gov.ru.

2.1.9. Решение о предоставлении в аренду без проведения торгов объекта, в случаях установленных ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», принимается: (в редакции решения Совета депутатов от 25.07.2018 № 710):

2.1.9.1. составляющего муниципальную казну, принимается постановлением администрации Соль-Илецкого городского округа;

2.1.9.2. находящегося на балансе муниципального учреждения (предприятия), принимается приказом муниципального учреждения (предприятия).

2.1.10. Заключение договора аренды объекта на новый срок по истечении срока его действия осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании постановления администрации и (или) приказа муниципального учреждения (предприятия).

2.2. Порядок заключения договоров аренды объектов:

2.2.1. Основным документом, регулирующим правоотношения арендодателя и арендатора, является договор аренды объекта.

2.2.2. Заключение договора аренды по результатам торгов осуществляется не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов на право заключения договоров. При этом победитель аукциона или единственный участник аукциона обязаны подписать проект договора и приложения к нему, которые являются неотъемлемой частью договора, с условиями которых он был ознакомлен до проведения торгов, не позднее чем через 20 дней со дня завершения аукциона и оформления протокола о результатах аукциона.

2.2.3. При заключении и исполнении договора изменение существенных условий договора, установленных документацией о торгах, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

2.2.4. Исключен: (в редакции решения Совета депутатов от 22.06.2020 № 873).

2.2.5. При заключении договора аренды объекта на срок не менее года подлежит государственной регистрации обременение недвижимости в виде аренды на основании договора аренды, заключенного сторонами в простой письменной форме.

2.2.6. В договоре аренды в обязательном порядке предусматривается:

- предмет договора (состав передаваемого в аренду объекта);

- целевое назначение (использование) объекта;

- срок действия договора;

- права и обязанности сторон (арендодателя, арендатора);

- размер и порядок внесения арендной платы;

- порядок увеличения цены договора;

- ответственность сторон за неисполнение условий договора;

- условия и порядок расторжения договора;

- порядок заключения договора на новый срок.

2.3. Порядок передачи и приема объектов при заключении договоров аренды:

2.3.1. При заключении договора аренды передача и прием объекта производятся полномочными представителями сторон, участвующих в договоре, с составлением акта приема-передачи объекта.

2.3.2. Арендатор обязан подписать акт приема-передачи объекта в течение двадцати дней со дня проведения торгов или со дня издания решения о предоставлении объекта в аренду без проведения торгов.

2.3.3. Акт приема-передачи объекта является неотъемлемой частью договора аренды.

**3. Порядок и условия расторжения договора аренды**

3.1. Договор аренды подлежит расторжению:

- по соглашению сторон;

- по требованию одной из сторон в порядке, установленном действующим законодательством;

- по требованию арендодателя в одностороннем порядке.

3.2. Договор аренды может быть расторгнут по требованию арендодателя в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных условиями заключенного договора аренды.

3.3. В случае несоблюдения арендатором условий заключенного договора аренды выявленные нарушения фиксируются в акте проверки, составленном представителями арендодателя. Арендатору направляется уведомление о выявленных нарушениях.

3.4. В договоре аренды устанавливается срок для направления арендатором арендодателю уведомления в письменной форме:

- о намерениях по заключению договора аренды на новый срок;

- об освобождении объекта и сдачи его по акту приема-передачи.

3.5. При расторжении договора аренды арендатор обязан передать арендодателю объект по акту приема-передачи в технически исправном состоянии в срок, указанный в договоре аренды, в дополнительном соглашении о расторжении договора аренды либо в претензии при досрочном расторжении договора в одностороннем порядке.

**4. Арендная плата**

4.1. За пользование объектом, предоставленным в аренду, арендатор уплачивает арендодателю арендную плату по реквизитам и в сроки, указанным в договоре аренды объекта.

4.2. Размер арендной платы по договорам аренды определяется:

4.2.1. По результатам торгов на право заключения договора аренды.

4.2.2. Без проведения торгов на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности с применением коэффициента социальной значимости использования объекта:

Апл = Рс x Ксзи,

где:

Апл - размер ежемесячной арендной платы,

Рс - рыночная стоимость ежемесячной арендной платы за пользование объектом, определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Ксзи - коэффициент социальной значимости использования объекта, применяется с учетом социальной значимости вида деятельности арендатора, осуществляемого в арендуемом объекте, составляющем муниципальную казну.

Всего устанавливается 7 групп коэффициента социальной значимости использования объекта:

Первая группа (Ксзи = 0,01) - при использовании объекта общероссийскими общественными организациями инвалидов, созданными ими организациями, предприятиями и учреждениями, при условии соответствия их следующим требованиям и критериям:

- общероссийские общественные организации инвалидов, их союзы (ассоциации), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 %;

- организации, предприятия, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее чем 50 %, а их доля в фонде оплаты труда - не менее чем 25 %, основным видом деятельности которых является оказание бытовых услуг населению (ОКВЭД 2 14.1 - 14.39, 15.20.5, 95.1 - 95.29.9, 96.01 - 96.09);

- учреждения, единственными собственниками имущества которых являются общероссийские общественные организации инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 %, созданные для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных социальных целей, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям.

Вторая группа (Ксзи = 0,03) - при использовании объекта:

- организациями, предприятиями, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее чем 50 %, а их доля в фонде оплаты труда - не менее чем 25 %, основным видом деятельности которых является оказание прочих услуг, не включенных в первую группу.

Третья группа (Ксзи = 0,1) - при использовании объекта организациями, арендующими объекты нежилого фонда для размещения творческих художественных мастерских.

Четвертая группа (Ксзи = 0,25) - при использовании объекта:

- религиозными организациями;

- социально ориентированными некоммерческими организациями при условии осуществления ими в соответствии с учредительными документами видов деятельности, указанных в статье 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

Пятая группа (Ксзи = 0,5) - при использовании объекта:

- организациями, осуществляющими образовательную деятельность на основании лицензии;

- организациями, арендующими объекты нежилого фонда, территориально расположенные в сельских населенных пунктах муниципального образования Соль-Илецкий городской округ, для размещения объектов почтовой связи.

Шестая группа (Ксзи = 0,75) - при использовании объекта субъектами малого и среднего предпринимательства в соответствии с муниципальной программой развития субъектов малого и среднего предпринимательства в Соль-Илецком городском округе. Объекты должны использоваться по целевому назначению.

Седьмая группа (Ксзи = 1,0) - при использовании объекта юридическими и физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, не подпадающими в первые шесть групп.

В случае использования арендуемого объекта с нарушением условий разрешенного социально значимого использования в соответствии с договором аренды, установленного актом проверки, составленного арендодателем, и неустранения данного нарушения арендатором в течение одного месяца после получения письменного уведомления арендодателя, размер арендной платы подлежит перерасчету с начала действия договора аренды с применением коэффициента социальной значимости использования объекта седьмой группы (Ксзи = 1,0).

При сдаче в установленном порядке арендаторами объектов в субаренду арендная плата подлежит взиманию с арендатора в полном объеме с применением коэффициента социальной значимости использования объекта седьмой группы (Ксзи = 1,0). Исключение составляют арендаторы, предоставляющие в субаренду часть арендуемого объекта субарендатору, вид деятельности которого соответствует группе коэффициента социальной значимости использования объекта, примененной к арендатору.

4.3. Размер арендной платы может быть изменен в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год, на уровень индекса потребительских цен в порядке, установленном условиями заключенного договора аренды.

4.4. Порядок уплаты, размер коммунальных и иных обязательных платежей устанавливаются в соответствующих договорах.

**5. Порядок передачи объекта в субаренду**

5.1. Арендатор вправе с письменного согласия арендодателя сдавать арендуемый объект в субаренду на срок, не превышающий срок действия договора аренды, в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В случае проведения торгов на право заключения договора субаренды арендатор обязан предоставить арендодателю итоговый протокол торгов.

5.2. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды объекта, находившегося в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

5.3. Порядок расчетов арендаторов с субарендаторами определяется договором между ними.

5.4. Субарендаторами выступают лица, указанные в пункте 1.9 настоящего Положения.

5.5. Арендодатель отказывает арендатору в сдаче в субаренду объекта:

- при наличии задолженности арендатора по арендной плате;

- в случае нарушения арендатором условий договора аренды;

- в случае предоставления объекта в аренду на основании муниципальной преференции.

**6. Организация учета, контроль и регулирование**

**арендных отношений:**

6.1. Учет муниципальных объектов осуществляется:

6.1.1. в отношении объектов состоящих в казне Соль-Илецкого городского округа и переданных в аренду, осуществляет отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Соль-Илецкого городского округа;

6.1.2. в отношении объектов находящихся на балансе муниципальных учреждений (предприятий), самостоятельно муниципальными учреждениями (предприятиями).

6.2. Арендодатель осуществляет контроль за:

- использованием объекта, сданного в аренду;

- своевременностью и полнотой поступления платежей по договорам аренды;

- выполнением арендатором обязательств по договору аренды.

6.3. Арендатор:

- поддерживает объект в исправном состоянии, производит техническое обслуживание, текущий ремонт объекта (и капитальный ремонт объекта, в случае наличия в договоре аренды данного обязательства) и инженерных коммуникаций, находящихся в нем, за счет собственных средств без их дальнейшей компенсации в установленный договором аренды срок;

- заключает договоры на предоставление коммунальных услуг.

6.4. Любые неотделимые улучшения (включая капитальный ремонт и реконструкцию), произведенные арендатором на арендуемом объекте, являются собственностью арендодателя как в период действия договора аренды, так и после его окончания.

6.5. Ведение учета договоров аренды осуществляется арендодателем.

6.6. Информация об изменениях и дополнениях к действующим договорам аренды, а также информация о расторжении договоров аренды объектов вносится по мере поступления.

6.7. Сведения об уплате арендной платы заносятся в реестр договоров на основе платежных документов