«УТВЕРЖДЕНО

Решением Совета депутатов

сельского поселения Ловозеро

Ловозерского района

от 09.02.2023 г. № 171

**Положение**

**о порядке передачи в аренду движимого и недвижимого имущества,**

**находящегося в собственности муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования 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 Ловозерского района, Уставом сельского поселения Ловозеро Ловозерского района.

1.2. Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района (далее - муниципальное имущество), порядок сдачи в субаренду муниципального имущества.

1.3. Для целей настоящего Положения используются следующие основные понятия:

1) **объекты аренды** - имущество, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района:

- недвижимое имущество (здания, отдельно стоящие строения, сооружения, нежилые помещения, включая встроенно-пристроенные в жилых домах и их части);

- движимое имущество, за исключением денег и ценных бумаг (далее – муниципальное имущество);

2) **размер арендной платы** - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, определенная в соответствии с требованиями Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, утвержденной данным решением;

3) **аренда объектов муниципального имущества** - основанное на договоре, срочное, возмездное владение и (или) пользование объектами муниципального имущества, необходимыми арендаторам для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности, не запрещенной действующим законодательством;

4) **Балансодержатель** – муниципальные учреждения и предприятия, которым имущество передано в оперативное управление или хозяйственное ведение;

5) **антимонопольный орган** - территориальный орган антимонопольной службы Российской Федерации;

6) **муниципальные преференции** - предоставление органами местного самоуправления, иными органами или организациями, осуществляющими функции органов местного самоуправления, отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества.

**2. Объекты аренды**

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

1) составляющее муниципальную казну муниципального образования;

2) закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями;

3) закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.

2.2. В аренду может быть передано движимое и недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности.

**3. Арендодатель муниципального имущества**

3.1. Арендодателем объектов муниципального имущества (далее - Арендодатель), находящегося в составе казны муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района, а также закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями, является администрация Ловозерского района (далее - Администрация).

3.2. Арендодателями объектов, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными автономными и бюджетными учреждениями, казенными предприятиями или на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, являются указанные учреждения и предприятия, действующие в соответствии с законодательством.

3.3. Оформление и учет договоров аренды, а также оформление передачи объектов муниципального имущества арендатору осуществляется Администрацией.

**4. Арендаторы муниципального имущества**

4.1. Арендаторами и Ссудополучателями муниципального имущества может быть любой хозяйствующий субъект – индивидуальный предприниматель, юридическое или физическое лицо, а так же некоммерческая организация, осуществляющая деятельность приносящую доход в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**5. Порядок передачи муниципального имущества в аренду**

5.1. Передача муниципального имущества в аренду осуществляется:

- по результатам конкурсов или аукционов (далее - торгов);

- без проведения торгов в случаях, установленных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135- ФЗ «О защите конкуренции».

5.2. Проведение торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Приказом Федеральной антимонопольной службы РФ от 10.02.2010 № 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

Организаторами торгов являются Администрация и арендодатели муниципального имущества муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района.

Организатор торгов вправе привлечь, на основе договора, юридическое лицо (далее–специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению торгов – разработки документации по проведению торгов (конкурсной документации, документации об аукционе), опубликования и размещения извещения о проведении торгов и иных, связанных с обеспечением их проведения, функций. При этом создание комиссии по проведению торгов, определение начального размера арендной платы, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, документации по проведению торгов, определение условий конкурсов и аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором торгов.

Специализированная организация осуществляет указанные функции от имени организатора торгов.

5.3. Информация о проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также на официальном сайте администрации Ловозерского района.

5.4. В случае, если до принятия решения органом местного самоуправления о передаче в аренду муниципального имущества, в отношении одного и того же объекта, предназначенного для передачи в аренду, подано два и более заявлений от лиц, на которых не распространяются требования Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» об обязательном характере проведения торгов (конкурса, аукциона), заключение договора аренды в отношении данного имущества проводится по результатам проведения торгов.

**6. Способы предоставления в аренду**

**муниципального имущества**

6.1. Муниципальное имущество может быть предоставлено в аренду только по результатам проведения конкурса или аукциона (далее торгов) на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон), когда объект может быть предоставлен без проведения торгов.

Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, размещается на официальном сайте торгов Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www: torgi.gov.ru, а также на официальном сайте администрации Ловозерского района: www: lovozeroadm.ru.

6.2. 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 ведения и 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:

- на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

- государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

- государственным и муниципальным учреждениям;

- 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 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

- адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

- медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

- для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

- 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, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;

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

- лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 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, либо лицу, с которым государственным или муниципальным автономным учреждением заключен договор по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», если предоставление указанных прав было предусмотрено документацией о закупке для целей исполнения этого договора. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта либо договора;

- 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);

- 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;

- 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;

- в случае предоставления прав владения и (или) пользования на имущество, 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;

- 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 настоящем Положением договоров в этих случаях является обязательным;

- в случае, когда 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;

- публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» в случае, если такое имущество передается в целях обеспечения выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, включенных в программу деятельности указанной публично-правовой компании на текущий год и плановый период.

6.3. Если в соответствии с требованиями действующего законодательства проведение торгов на право предоставления в пользование имущества не требуется, то юридические лица, физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, а также любые граждане, не являющиеся субъектами предпринимательской деятельности, подают в администрацию Ловозерского района заявление о предоставлении в аренду муниципального имущества в письменном виде, которое регистрируется в журнале входящей корреспонденции в течение двух рабочих дней, следующий пакет документов:

6.3.1. Для юридических лиц:

- копии учредительных документов, заверенные в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- копия свидетельства о постановке на налоговый учет, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, полученная не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;

- копия документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки от имени юридического лица, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

6.3.2. Для индивидуальных предпринимателей:

- копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- копия свидетельства о постановке на налоговый учет, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;

- иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

6.3.3. Для физических лиц:

- копию паспорта, заверенную заявителем, с одновременным представлением подлинника, который, после проверки соответствия копии документа оригиналу, возвращается заявителю;

- копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения, на территории Российской Федерации, заверенного заявителем, с одновременным представлением подлинника, который, после проверки соответствия копии документа оригиналу, возвращается заявителю.

6.4. Если заявитель относится к категории субъектов малого и среднего предпринимательства, пакет документов в обязательном порядке должен содержать информацию о соответствии его условиям, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209 ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

6.5. Администрация в течение двух недель с даты регистрации заявления рассматривает и обеспечивает его согласование или отказ, о чем письменно, не позднее трех рабочих дней после принятия решения, под роспись или уведомлением, направленным заказным письмом, сообщает заявителю. В случае принятия решения об отказе в заключении договора аренды заявителю сообщаются причины отказа и разъясняется право на обжалование принятого решения.

**7.** **Порядок предоставления муниципальной преференции**

7.1. Муниципальная преференция предоставляется на основании постановления Администрации исключительно в целях, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

7.2. Администрация, имеющая намерение предоставить муниципальную преференцию, подает в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

К указанному заявлению прилагаются:

1) проект постановления Администрации, которым предусматривается предоставление муниципальной преференции, с указанием цели предоставления и размера такой преференции;

2) перечень видов деятельности, осуществляемых и (или) осуществлявшихся хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, а также копии документов, подтверждающих и (или) подтверждавших право на осуществление указанных видов деятельности, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для их осуществления требуются и (или) требовались специальные разрешения;

3) наименование видов товаров, объем товаров произведенных и (или) реализованных хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, с указанием кодов видов продукции;

4) бухгалтерский баланс хозяйствующего субъекта, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления, либо, если хозяйствующий субъект не представляет в налоговые органы бухгалтерский баланс, иная предусмотренная законодательством Российской Федерации о налогах и сборах документация;

5) перечень лиц, входящих в одну группу лиц с хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, с указанием основания для вхождения таких лиц в эту группу;

6) нотариально заверенные копии учредительных документов хозяйствующего субъекта.

7.3. Антимонопольный орган по результатам рассмотрения заявления о даче согласия на предоставление государственной или муниципальной преференции в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом, принимает одно из следующих мотивированных решений, о чем в день принятия указанного решения уведомляет заявителя заказным письмом с уведомлением о вручении с приложением удостоверенной в установленном порядке копии указанного решения:

1) о даче согласия на предоставление муниципальной преференции, если муниципальная преференция предоставляется в целях, указанных в [части 1 статьи 19](consultantplus://offline/ref=8B1AFF2BF927238C6237A89B788184D1899BABB88CD487C05F271AC9876069836D892010AAk2F) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», и ее предоставление не может привести к устранению или недопущению конкуренции;

2) о продлении срока рассмотрения этого заявления, если в ходе его рассмотрения антимонопольный орган придет к выводам о том, что предоставление такой преференции может привести к устранению или недопущению конкуренции, либо о том, что такая преференция, возможно, не соответствует целям, указанным в [части 1 статьи 19](consultantplus://offline/ref=8B1AFF2BF927238C6237A89B788184D1899BABB88CD487C05F271AC9876069836D892010AAk2F) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», и необходимо получить дополнительную информацию для принятия решения. По указанному решению срок рассмотрения этого заявления может быть продлен не более чем на два месяца;

3) об отказе в предоставлении муниципальной преференции, если муниципальная преференция не соответствует целям, указанным в [части 1 статьи 19](consultantplus://offline/ref=8B1AFF2BF927238C6237A89B788184D1899BABB88CD487C05F271AC9876069836D892010AAk2F) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», или если ее предоставление может привести к устранению или недопущению конкуренции;

4) о даче согласия на предоставление муниципальной преференции и введении ограничения в отношении предоставления муниципальной преференции.

Ограничениями могут являться:

а) предельный срок предоставления муниципальной преференции;

б) круг лиц, которым может быть предоставлена муниципальная преференция;

в) размер муниципальной преференции;

г) цели предоставления муниципальной преференции;

д) иные ограничения, применение которых оказывает влияние на состояние конкуренции.

7.4. На основании положительного решения антимонопольного органа Администрация оформляет договор аренды.

7.5. Заявление на предоставление муниципальной преференции заявитель - хозяйствующий субъект направляет в Администрацию, которое регистрируется в журнале входящей корреспонденции в течение двух рабочих дней. Заявление должно содержать сведения о заявителе, сведения, позволяющие определенно установить имущество, а также сроки и цели его использования. Администрация в течение 30 календарных дней с даты поступления заявления рассматривает заявление и готовит проект постановления о предоставлении муниципальной преференции или направляет мотивированный отказ заявителю в ее предоставлении заказным письмом, не позднее трех рабочих дней после принятия решения, разъяснив право и порядок обжалования принятого решения об отказе.

**8. Условия аренды муниципального имущества**

8.1. Основными документами, регламентирующими отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды и акт приема-передачи имущества. Договор аренды и акт приема-передачи являются единственным основанием использования арендатором муниципального имущества.

8.2. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче муниципального имущества на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора - от принятия имущества. Договор в этом случае считается незаключенным, и стороны вправе руководствоваться [частью 4 статьи 445](consultantplus://offline/ref=8B1AFF2BF927238C6237A89B788184D1899AAAB48DD687C05F271AC9876069836D892017A692C11EA6kAF) Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.3. Договором аренды муниципального имущества определяются следующие условия:

8.3.1. Объект аренды (данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору), а также в отношении объектов недвижимости - местонахождение.

8.3.2. Целевое назначение передаваемого в аренду муниципального имущества; в случае передачи в аренду нежилого помещения - вид деятельности арендатора, осуществляемый в арендуемом помещении.

8.3.3. Срок договора аренды. Договор аренды может быть заключен на срок менее одного года, один год и более одного года.

8.3.4. Права третьих лиц на сдаваемое в аренду муниципальное имущество.

8.3.5. Порядок передачи муниципального имущества и порядок его возврата арендатором.

8.3.6. Размер арендной платы.

8.3.7. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы.

8.3.8. Права и обязанности сторон.

8.3.9. Условия использования арендуемого муниципального имущества, последствия нарушения этих условий.

8.3.10. Условия возложения на арендатора расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого муниципального имущества и его страхованием.

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

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

8.4. Договор аренды может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению сторон;

- в одностороннем порядке в соответствии с условиями договора аренды;

- в судебном порядке при нарушении условий договора, в том числе при невнесении арендной платы в течении 2-х месяцев (если иное не предусмотрено договором);

- при ликвидации организации арендатора и других, установленных действующим законодательством, случаях.

8.5. При прекращении договора аренды муниципальное имущество должно быть возвращено арендодателю с соблюдением требований, установленных действующим законодательством и договором аренды.

8.6. Формы типовых договоров аренды муниципального имущества приведены в Приложении № 2, № 4 к настоящему Порядку.

8.7. Договор аренды заключается в письменной форме.

8.8. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более года, подлежит обязательной государственной регистрации. Расходы по регистрации договора и дополнительных соглашений к нему несет арендатор.

8.9. Ответственность за вред, причиненный имуществу, сданному в аренду, возмещается в порядке, установленном действующим законодательством.

8.10. Документы, предоставляемые для заключения договора аренды, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для заключения договора. Договоры аренды должны содержать описание недвижимого имущества, подлежащего передаче в аренду (если в аренду передается часть здания, в договорах должны быть указаны номера помещений в поэтажном плане, позволяющие определенно установить помещение, передаваемое в аренду).

8.11. Тексты документов должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест регистрации и фактического проживания должны быть написаны полностью.

8.12. Не подлежат приему для заключения договоров аренды документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

8.13. Договоры аренды должны быть прошнурованы, пронумерованы, скреплены печатями, иметь надлежащие подписи сторон.

8.14. Администрация обеспечивает подготовку договоров аренды муниципального имущества и изменений к ним.

**9. Порядок расчета арендной платы**

9.1 Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором.

9.2. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная в соответствии с настоящим Положением, применяется как начальный размер арендной платы. Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 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».

9.3. В арендную плату за пользование арендованным имуществом не включаются расходы на содержание арендованного имущества, в том числе плата за услуги, которые в соответствии с заключенными соглашениями обязуется предоставлять арендатору балансодержатель, а также арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога).

9.4. Размер арендной платы определяется Администрацией в соответствии с Методикой расчета арендной платы, утвержденной решением Совета депутатов сельского поселения Ловозеро Ловозерского района (в случаях, когда торги на право аренды не проводятся), или устанавливается по результатам торгов на право аренды.

9.5. В случае если договор аренды заключается на срок более года, договором

предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на коэффициент пересчета, соответствующий индексу потребительских цен.

9.6. Для проведения ежегодной индексации применяется индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги (ИПЦ), рассчитанный территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Мурманской области.

9.7. Размер ставки арендной платы, определенной по результатам торгов, не может быть менее ставки, определенной в соответствии с [Методикой](consultantplus://offline/ref=8B1AFF2BF927238C6237B6966EEDDAD48F93F6B18FDC889F05784194D06963D42AC67955E29DC0176D13FCA6kEF). Если размер арендной платы, определенной по результатам торгов, будет меньше размера арендной платы, определенной в соответствии с [Методикой](consultantplus://offline/ref=8B1AFF2BF927238C6237B6966EEDDAD48F93F6B18FDC889F05784194D06963D42AC67955E29DC0176D13FCA6kEF), в таком случае размер арендной платы последующие годы устанавливается в соответствии с действующей [Методикой](consultantplus://offline/ref=8B1AFF2BF927238C6237B6966EEDDAD48F93F6B18FDC889F05784194D06963D42AC67955E29DC0176D13FCA6kEF).

9.8. Изменение арендной платы производится арендодателем в порядке, установленном договором аренды с соблюдением требований действующего законодательства.

9.9. При сдаче в аренду зданий, строений, сооружений, расположенных на отдельных земельных участках, арендаторы оформляют в администрации Ловозерского района договор аренды на землю и плату за землю осуществляют в соответствии с заключенным договором.

9.10. Обязательство по оплате арендной платы возникает у арендатора с момента подписания арендодателем и арендатором акта приема-передачи имущества и прекращается в момент возврата арендатором имущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

9.11. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается не заключенным.

9.12. Порядок и условия возмещения расходов по эксплуатации, содержанию арендуемого имущества и другие расчеты за коммунальные услуги определяются арендодателем и арендатором в соответствии и порядке, предусмотренном договором аренды.

Капитальный ремонт объектов, сданных в аренду (в том числе: части фасадов, относящихся к арендуемым зданиям), кроме подвальных помещений, производится по установленным нормативам на условиях заключенного договора.

9.13. Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением к договору аренды (если иное не установлено договором), которое рассматривается сторонами в месячный срок. К дополнительному соглашению прилагается расчет арендной платы.

Изменение арендной платы производится арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке не чаще одного раза в год.

9.14. Администрация обеспечивает подготовку договоров аренды, расчет размера арендной платы в соответствии с утвержденной методикой или по результатам торгов и его перерасчет.

9.15. Арендная плата не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположен объект аренды, а также коммунальные платежи.

9.16. Сроки внесения арендной платы определяются в договорах аренды.

9.17. Решение о предоставлении арендатору минимальной ставки арендной платы принимается на основании решения Совета депутатов сельского поселения Ловозеро Ловозерского района. Действия указанного пункта не применяется, если в силу требования действующего законодательства у арендодателя возникает обязанность проведения торгов на право заключения договора аренды.

9.18. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом, находящимся в оперативном управлении казённых муниципальных учреждений, а также в казне муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района, перечисляется арендаторами в доход местного бюджета. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом, находящимся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий и муниципальных производственных предприятий, исчисленная с учетом налога на добавленную стоимость, перечисляется арендатором на расчетный счет муниципального унитарного предприятия или муниципального производственного предприятия.

9.19. Пеня за просрочку внесения арендной платы взимается в размере, определенном в договоре аренды, и подлежит перечислению в бюджет.

В случае неоднократного или длительного нарушения сроков внесения арендной платы Администрация вправе потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы.

Уплата арендатором неустойки (пени, штрафы), установленной договором, не освобождает его от выполнения возложенных на него обязательств или устранения нарушений. В случае неоднократного или длительного нарушения сроков внесения арендной платы Администрация вправе расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке.

9.20. Администрация обязана осуществлять контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендной платы в местный бюджет.

**10. Предоставление в субаренду**

**муниципального имущества**

10.1. По согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления, часть арендуемых помещений может быть предоставлена юридическим и физическим лицам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей, в субаренду только в исключительных случаях.

10.2. Арендатор и субарендатор письменно обращаются с заявлениями в Администрацию за разрешением на субаренду.

К заявлению прилагаются:

- копии учредительных документов субарендатора (свидетельства ИП);

- схема предполагаемого размещения субарендатора с указанием целей использования помещения;

- проект договора субаренды.

10.3. Помещение в субаренду предоставляется на срок, не превышающий срок аренды. Сданные в краткосрочную аренду объекты недвижимости не могут быть переданы в субаренду.

10.4. Арендную плату за всю площадь объекта, в том числе за переданную в субаренду, вносит арендатор с учетом ее пересчета за помещения, занимаемые субарендатором, в зависимости от видов его деятельности. Если размер ставки арендной платы в результате пересчета за помещения, занимаемые субарендатором, понизился, то арендная плата взимается в соответствии с договором аренды.

10.5. Договор субаренды нежилых помещений заключается между арендатором и субарендатором. Ответственность по заключению договора субаренды нежилых помещений возлагается на арендатора. После заключения договора субаренды арендатор один экземпляр договора в месячный срок направляет в Администрацию.

**11. Преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок**

11.1. Арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору аренды, после истечения срока действия договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с [законодательством](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_434709/e1cc1a2466ed060fcaf283706ea933816eed7ace/#dst100017), регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим [законодательством](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763/14f2236257890b77e13774450251e20e757f1ed5/) Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

11.2. За два месяца до истечения срока действия договора аренды арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор на новый срок. При заключении договора на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

**12. Заключительные положения**

12.1.В случае несоблюдения арендатором условий договора аренды, требований настоящего Положения и действующего законодательства Арендодатель объекта имеет право обратиться в судебные органы с иском о расторжении договора аренды в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

12.2. Условия и порядок предоставления в аренду муниципального имущества, не урегулированные настоящим Положением или договорами аренды, определяются действующим законодательством Российской Федерации.