**10.03.2023Г. №33**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**БОХАНСКИЙ РАЙОН**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ШАРАЛДАЙ»**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ «О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ШАРАЛДАЙ»**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" Федеральным законом от 24.06.2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Постановлением Правительства № 629 от 09.04.2022 г. «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 годах», иными федеральными законами, руководствуясь Уставом муниципального образования «Шаралдай»

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить прилагаемое положение «О порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование муниципального имущества муниципального образования «Шаралдай»

3. Настоящее Постановление опубликовать в Вестнике МО «Шаралдай» и информационно телекоммуникационной сети Интернет

4. Настоящее Постановление вступает в силу с момента его официального опубликования (обнародования).

Глава МО «Шаралдай»

Д.И.Ханхареев

Приложение к Постановлению

Главы муниципального

образования «Шаралдай»

от 10.03.2023. №33

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ШАРАЛДАЙ»**

**1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 24.06.2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Постановлением Правительства №629 от 09.04.2022г. «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 и 2023 года», иными федеральными законами, Уставом муниципального образования «Шаралдай» и определяет порядок предоставления в аренду земельных участков муниципального образования «Шаралдай».

1.2. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

- Арендодатель – администрация муниципального образования «Шаралдай»;

- Арендатор – юридическое или физическое лицо (в т.ч. индивидуальный предприниматель), заключившее договор аренды земельного участка.

1.3. Настоящее Положение не регулирует условия и порядок предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении, оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений, а также порядок передачи в аренду жилых помещений, земельных участков, участков лесного фонда и иных природных объектов.

**2.СПОСОБЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

2.1. Предоставление в аренду земельного участка осуществляется:

2.1.1. По результатам торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка.

2.1.2. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

1) земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации;

2) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации;

3.1) земельного участка юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, которые включены в реестр пострадавших граждан в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии с указанным Федеральным законом, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду) в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации;

3.2) земельного участка застройщику, признанному в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" банкротом, для обеспечения исполнения обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и права которых нарушены, в случае принятия арбитражным судом в отношении такого земельного участка мер по обеспечению требований кредиторов и интересов должника в соответствии с пунктом 1 статьи 201.3 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

3.3) земельного участка застройщику, признанному в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" банкротом, для передачи публично-правовой компании "Фонд развития территорий", принявшей на себя обязательства застройщика перед гражданами по завершению строительства многоквартирных домов или по выплате возмещения гражданам в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

4) земельного участка для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

5) земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного развития территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено подпунктом 8 настоящего пункта, пунктом 5 статьи 46 настоящего Кодекса;

6) садового или огородного земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;

8) ограниченного в обороте земельного участка, являющегося земельным участком общего назначения, расположенного в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, гражданам, являющимся правообладателями садовых или огородных земельных участков в границах такой территории с множественностью лиц на стороне арендатора (в случае, если необходимость предоставления указанного земельного участка таким гражданам предусмотрена решением общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, осуществляющего управление имуществом общего пользования в границах такой территории);

8.2) земельного участка участникам долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

9) земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса, на праве оперативного управления;

10) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи;

11) земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям, за исключением юридических лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 настоящего Кодекса;

12) земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

13) земельного участка, образованного в границах территории, лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, либо юридическому лицу, обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории;

14) земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации;

15) земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса;

16) земельного участка взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

17) земельного участка религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации (далее - казачьи общества), для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации;

18) земельного участка лицу, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе бесплатно, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

19) земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;

20) земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с пользованием недрами, недропользователю;

21) земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, резиденту особой экономической зоны или управляющей компании в случае привлечения ее в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, внебюджетных источников финансирования объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами недвижимости;

22) земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, для строительства объектов инфраструктуры этой зоны лицу, с которым уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны. Примерная форма соглашения о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

23) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения

23.1) земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

23.2) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной специальным инвестиционным контрактом, лицу, с которым заключен специальный инвестиционный контракт;

24) земельного участка, необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

25) земельного участка для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;

26) земельного участка для осуществления деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

27) земельного участка для осуществления деятельности открытого акционерного общества "Российские железные дороги" для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

28) земельного участка резиденту зоны территориального развития, включенному в реестр резидентов зоны территориального развития, в границах указанной зоны для реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией;

29) земельного участка лицу, обладающему правом на добычу (вылов) водных биологических ресурсов на основании решения о предоставлении их в пользование, договора пользования рыболовным участком или договора пользования водными биологическими ресурсами, для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

29.1) земельного участка лицу, осуществляющему товарную аквакультуру (товарное рыбоводство) на основании договора пользования рыбоводным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности (далее - договор пользования рыбоводным участком), для указанных целей;

30) земельного участка юридическому лицу для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения, хранилищ радиоактивных отходов и пунктов захоронения радиоактивных отходов, решения о сооружении и о месте размещения которых приняты Правительством Российской Федерации;

31) земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка;

32) земельного участка арендатору (за исключением арендаторов земельных участков, указанных в подпункте 31 настоящего пункта), если этот арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в соответствии с пунктами 3 и 4 настоящей статьи;

34) земельного участка гражданину в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 года №119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

35) земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года №161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";

36) земельного участка, который находится в собственности субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы или государственная собственность на который не разграничена, в целях реализации решения о реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года №4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации", Московскому фонду реновации жилой застройки, созданному субъектом Российской Федерации - городом федерального значения Москвой в соответствии с указанным Законом, в случае, если на таком земельном участке планируется строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

37) земельного участка, включенного в границы территории инновационного научно-технологического центра, фонду, созданному в соответствии с Федеральным законом "Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

38) земельного участка участнику свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя для реализации договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года №377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя";

39) земельного участка для осуществления лицом, получившим статус резидента Арктической зоны Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом "О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации", деятельности, предусмотренной соглашением об осуществлении инвестиционной деятельности в Арктической зоне Российской Федерации.

40) земельного участка для обеспечения выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, включенных в программу деятельности публично-правовой компании "Единый заказчик в сфере строительства" на текущий год и плановый период в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании "Единый заказчик в сфере строительства" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

41) земельного участка публично-правовой компании "Фонд развития территорий" для осуществления функций и полномочий, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", если завершение строительства объектов незавершенного строительства (строительство объектов капитального строительства) на земельном участке, переданном (который может быть передан) указанной публично-правовой компании по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", невозможно в связи с наличием ограничений, установленных земельным и иным законодательством Российской Федерации, при подтверждении наличия таких ограничений федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также в случае, если земельные участки (права на них) отсутствуют у застройщика, признанного несостоятельным (банкротом);

42) земельного участка публично-правовой компании "Фонд развития территорий" по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

43) при заключении договора аренды, заключенного до 1 июля 2008 года, на новый срок, предельные размеры которого устанавливаются в соответствии с действующим законодательством, с арендатором - субъектом малого и среднего предпринимательства (за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством;

44) Согласно Закону №101-ФЗ, ст.10.1 1. гражданин или крестьянское (фермерское) хозяйство наряду со случаями, предусмотренными статьей 10 настоящего Федерального закона и статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, вправе получить в аренду без проведения торгов земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

45) Согласно ПП №629 от 09.04. 2022г. заключение договора мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, в случае, если такой земельный участок, находящийся в частной собственности, необходим для размещения объектов или реализации масштабных инвестиционных проектов, указанных в подпунктах 2 и 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для размещения объектов социальной инфраструктуры, в том числе если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования и при этом не предусмотрено утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории. При этом с соблюдением требований, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.22 Земельного кодекса Российской Федерации, может осуществляться обмен одного или нескольких земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на один или несколько земельных участков, находящихся в частной собственности;

предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с учетом следующих особенностей:

а) допускается наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, продажа без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, отдыха (рекреации), производственной деятельности, нужд промышленности и предоставленных в аренду, при условии отсутствия у уполномоченного органа, предусмотренного статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устранённых нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка;

б) наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам Российской Федерации или российским юридическим лицам в аренду без проведения торгов в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций, перечень которой устанавливается решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

46) При передаче муниципального имущества лицам, не являющимся хозяйствующими субъектами (на которых не распространяется Федеральный закон от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Федеральный закон));

47) при заключении договора аренды, заключенного до 1 июля 2008 года, на новый срок, предельные размеры которого устанавливаются в соответствии с действующим законодательством, с арендатором - субъектом малого и среднего предпринимательства (за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством;

48) при предоставлении муниципального имущества в виде муниципальной преференции в порядке, предусмотренном Федеральным законом;

**3.ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

3.1. Заинтересованное в получении в аренду муниципального имущества лицо (далее также - заявитель) направляет в администрацию МО «Шаралдай» заявление о намерении заключить договор аренды, содержащее следующие сведения:

1. полное наименование с указанием организационно-правовой формы, юридического адреса и фактического местонахождения исполнительного органа заявителя для направления корреспонденции (для юридических лиц);

2. фамилию, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства (для физических лиц, в т.ч. индивидуальных предпринимателей);

3. предполагаемые целевое использование объекта аренды, местоположение, площадь объекта аренды;

4. срок аренды.

К заявлению прилагаются:

1. выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, полученная не ранее чем за десять дней до даты подачи заявления; копия устава (положения), если заявление подается юридическим лицом;

2. выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее чем за десять дней до даты подачи заявления, если заявление подается индивидуальным предпринимателем;

3. копия паспорта, если заявление подается физическим лицом;

4. документы, подтверждающие полномочия представителя действовать от имени заявителя (в случае подачи заявления представителем);

5. справка из налогового органа об отсутствии задолженности по платежам в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды;

6. документы с отметкой налогового органа (бухгалтерский баланс либо декларация о доходах - по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления), подтверждающие отсутствие приносящей доход деятельности (для лиц, не являющихся хозяйствующими субъектами согласно Федеральному закону);

7. документы, подтверждающие отнесение заявителя к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с действующим законодательством (в случае намерения заключить договор аренды на новый срок в соответствии с подпунктом "б" пункта 2.1.2 настоящего Положения либо в иных случаях, установленных действующим законодательством, когда возможность заключения договора связана с наличием статуса субъекта малого и среднего предпринимательства);

8. копия лицензии на право осуществления отдельных видов деятельности в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

9. иные документы по усмотрению заявителя.

Копии документов должны быть нотариально заверены либо могут быть заверены уполномоченным лицом администрации при представлении копий с подлинниками заверяемых документов.

3.2. Администрация в течение одного месяца рассматривает поступившие заявление и иные документы, указанные в настоящем Положении, и принимает одно из следующих решений (о чем сообщает заявителю):

1. о проведении торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка;

2. о подготовке постановления главы муниципального образования «Шаралдай» о предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов (в случаях, установленных 2.1.2 настоящего Положения);

3. об отказе в заключении договора аренды;

4. о направлении в антимонопольный орган ходатайства о даче согласия на предоставление муниципальной преференции в соответствии с действующим законодательством. В этом случае заявитель дополнительно представляет документы, необходимые для рассмотрения ходатайства антимонопольным органом, предусмотренные Федеральным законом.

После получения соответствующего решения антимонопольного органа по результатам рассмотрения ходатайства Администрация (отдел по управлению муниципальным имуществом) в десятидневный срок подготавливает постановление мэра о предоставлении муниципального имущества в аренду в виде муниципальной преференции либо в трехдневный срок сообщает заявителю об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду в виде муниципальной преференции;

3.3. В случае принятия решения о предоставлении муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование без проведения торгов (издания соответствующего постановления главы муниципального образования «Шаралдай») Администрация в пятидневный срок выдает заявителю проект договора аренды в двух экземплярах с предложением о его подписании, после подписания договора заявителем договор подписывается главой муниципального образования «Шаралдай».

Договору, подписанному сторонами, Администрация присваивает учетный номер и в двухдневный срок направляет один экземпляр договора Арендатору.

Заявитель вправе отозвать свое заявление в любое время до момента подписания договора аренды сторонами.

Изменения условий договора аренды допускаются по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором. Изменение размера арендной платы в связи с изменением базовой ставки и (или) коэффициентов к ней осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 5.5 настоящего Положения. Изменение размера арендной платы при передаче муниципального имущества в субаренду осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 6.5 настоящего Положения.

3.4. 3.4. Организатором торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договоров аренды муниципального имущества является Администрация.

Распоряжением Администрации:

- принимаются решения о проведении торгов (конкурса или аукциона);

- утверждается конкурсная документация или документация для проведения аукционов.

Договоры аренды муниципального имущества по результатам проведенных торгов (конкурса или аукциона) заключаются Администрацией.

3.5. В случае проведения торгов (конкурса или аукциона) в отношении земельных участков, включенного в Перечень муниципального имущества в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением мэра муниципального образования «Шаралдай» (далее по тексту - Перечень муниципального имущества):

- к участию в торгах допускаются только лица, относящиеся к субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с действующим законодательством, а также соответствующие критериям и условиям, предусмотренным муниципальной программой развития субъектов малого и среднего предпринимательства и принятыми в соответствии с ней нормативными правовыми актами муниципального образования «Шаралдай»;

- в состав конкурсной (аукционной) комиссии включается представитель Совета в области развития предпринимательства при администрации муниципального образования «Шаралдай».

3.6. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливаются действующим законодательством.

3.7. Заявитель при получении отказа в предоставлении муниципального имущества в аренду в случаях, установленных настоящим Положением, имеет право обжаловать такой отказ в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.8. Администрация вправе самостоятельно инициировать вопрос о передаче муниципального имущества в аренду.

**4.ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

4.1. Основным документом, регулирующим отношения Арендодателя и Арендатора, является договор аренды или договор безвозмездного пользования.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

1) на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи;

2) на срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;

3) на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;

5) на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен в целях комплексного развития территории;

6) на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный в пункте 9 настоящей статьи, в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

7) на срок действия охотхозяйственного соглашения в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

8) на срок действия концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключены указанные соглашения;

8.1) на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор;

8.2) на срок, определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

8.3) на срок действия договора о комплексном развитии территории, заключенного в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен данный договор;

8.4) на срок реализации решения о комплексном развитии территории в случае предоставления земельного участка юридическому лицу, обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию такого решения;

8.5) на срок реализации масштабного инвестиционного проекта, указанного в подпунктах 2 и 3 пункта 2 статьи 39.6 настоящего Кодекса;

9) на срок, не превышающий оставшегося срока действия договора аренды земельного участка, досрочно прекращенного в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, но не менее чем на три года в случае предоставления лицу земельного участка взамен земельного участка, право аренды на который прекращено в результате изъятия такого земельного участка;

10) на срок, превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами, в случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

11) на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12 настоящего пункта;

12) на срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества;

13) на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае, если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;

14) на срок реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией резидента зоны территориального развития, включенного в реестр резидентов этой зоны, в случае, если земельный участок расположен в границах зоны территориального развития;

15) на срок действия решения о предоставлении водных биологических ресурсов в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами в случае предоставления земельного участка лицу для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

15.1) на срок действия договора пользования рыбоводным участком в случае предоставления земельного участка лицу для осуществления деятельности, предусмотренной указанным договором;

16) на срок в пределах минимального срока и (или) максимального срока аренды земельного участка в случае, если федеральным законом установлены минимальный срок и (или) максимальный срок аренды земельного участка;

17) на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них, а также в иных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом;

19) на срок реализации участником свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года N 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя", если меньший срок не заявлен таким участником.

4.2.2. Примерные формы договоров аренды разрабатываются Арендодателем. Условия аренды, связанные с индивидуальными особенностями объекта аренды, включаемые в договор аренды, не должны противоречить гражданскому законодательству Российской Федерации и настоящему Положению.

4.2. Передача имущества Арендодателем и принятие его Арендатором осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами. Передаточный акт в обязательном порядке должен содержать сведения о фактическом состоянии имущества.

4.3. При прекращении договора аренды имущество должно быть возвращено Арендодателю в технически исправном состоянии по передаточному акту, подписываемому сторонами.

4.4. Основанием для досрочного прекращения договора аренды, кроме оснований, предусмотренных действующим законодательством, являются также другие дополнительные условия, установленные договором аренды, в том числе необходимость использования арендуемого муниципального имущества муниципальным образованием «Шаралдай» для решения вопросов местного значения.

4.5. В договор аренды недвижимого имущества кроме обязательных условий, предусмотренных действующим законодательством, Арендодателем включаются следующие условия:

4.5.1 Обязанность Арендатора по использованию земельного участка в соответствии с его целевым назначением, выполнению иных условий, определенных проведенными торгами на право заключения договора аренды.

4.5.2. Обязанность Арендатора по согласованию с Арендодателем передачи части арендованного имущества в субаренду (согласованию договора субаренды).

4.5.3. Обязанность Арендатора обеспечивать пожарную безопасность.

4.5.4. Право Арендодателя требовать досрочного расторжения договора аренды в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей Арендатором.

4.5.5. Об изменении размера арендной платы в случае изменения законодательных и иных нормативных актов с уведомлением Арендатора без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему.

4.5.6. Право Арендодателя на односторонний отказ от исполнения договора, в том числе в случае, если муниципальное имущество было предоставлено лицу, не являющемуся хозяйствующим субъектом в соответствии с Федеральным законом, и в период действия договора аренды указанное лицо начало осуществлять деятельность, приносящую доход.

4.5.7. Обязанности Арендатора по оплате расходов по государственной регистрации договора аренды, изменений и дополнений к нему, а также по подаче документов в регистрирующий орган.

4.5.8. Обязанность Арендатора представить Арендодателю копию зарегистрированного договора аренды (изменений и дополнений к нему) в течение 60 дней со дня подписания договора (изменений и дополнений к нему).

В случае, если договор аренды не зарегистрирован в течение 60 дней со дня его подписания, он признается незаключенным, что не лишает Арендодателя права взыскания с Арендатора суммы неосновательного обогащения в размере арендной платы за все время пользования имуществом.

4.5.9. Осуществление реконструкции, перепрофилирования, изменения целевого назначения арендуемого объекта в соответствии с градостроительными правилами и нормами только с письменного согласия Арендодателя.

4.5.10. Обязанность Арендатора в случае, если согласованный в договоре вид деятельности не соответствует назначению имущества, провести перепрофилирование муниципального имущества в соответствии с градостроительными правилами и нормами.

4.5.11. Право Арендодателя осуществлять проверки использования арендуемого муниципального имущества в соответствии с условиями заключенного договора и требовать от Арендатора представления необходимой для этого информации и документов.

**5.ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

5.1. Расчет арендной платы производится:

1. в отношении договоров аренды, заключаемых в соответствии с подпунктом 2.1.1 пункта 2.1 настоящего Положения, - по результатам аукциона или конкурса, где критерием отбора победителя был определен размер арендной платы;
2. в отношении договоров аренды, заключаемых в соответствии с подпунктом 2.1.2 пункта 2.1 настоящего Положения, и договоров аренды, заключаемых по результатам конкурсов, где критерием отбора победителя не был определен размер арендной платы, - на основании методики расчета в соответствии с пунктами 5.2, 5.3 и 5.4 настоящего Положения.

5.2. Основой начисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом является базовая ставка, определяемая как цена использования 1 кв.м объекта нежилого фонда в год без учета НДС.

Размеры базовой ставки арендной платы за пользование недвижимым имуществом и коэффициентов к ней устанавливаются и изменяются решением Думы муниципального образования «Шаралдай».

Расчет годовой арендной платы за переданное в аренду недвижимое имущество производится путем перемножения базовой ставки арендной платы за 1 кв.м в на общую площадь объекта по следующей формуле:

Ап = Ст х S в год без НДС

Ст.= Сб x Кр x Км xКи х Кд x Кто х Кл, где

Ап – годовая арендная плата;

Сб – базовая средняя рыночная величина стоимости строительства 1 кв.м. (в рублях);

Кр – коэффициент размещения объекта аренды;

Км – коэффициент строительства материала объекта аренды;

Ки – коэффициент физического износа; здания;

Кд – коэффициент вида деятельности арендатора;

Кто- коэффициент технического обустройства;

Кт – коэффициент типа помещения

Кл – коэффициент льготы;

Коэффициент льготы устанавливается в размере 0,5 при передаче в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, для осуществления социально значимых видов деятельности для муниципального образования «Шаралдай». В иных случаях коэффициент льготы принимается равным 1,0.

5.3. Порядок определения годовой арендной платы за аренду движимого имущества устанавливается в соответствии с методикой расчета, утверждаемой главой муниципального образования «Шаралдай».

5.4. Размер арендной платы за пользование недвижимым имуществом может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящим Положением и договором аренды, не чаще одного раза в год.

Размер арендной платы, установленный по результатам торгов (конкурса или аукциона), подлежит увеличению пропорционально увеличению базовой ставки арендной платы.

Изменение размера арендной платы в связи с изменением базовой ставки арендной платы и (или) коэффициентов к ней осуществляется без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему. В этом случае Арендодатель направляет в адрес Арендатора письменное уведомление об изменении размера арендной платы в течение одного месяца со дня вступления в силу решения Думы МО «Шаралдай», изменяющего размер базовой ставки арендной платы и (или) коэффициентов к ней. Изменение размера арендной платы вступает в силу с первого числа месяца, в котором Арендатору было направлено уведомление.

5.5. Арендная плата за пользование имуществом полностью перечисляется Арендаторами в бюджет муниципального образования «Шаралдай».

5.6. Налог на добавленную стоимость исчисляется и уплачивается Арендатором самостоятельно в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.7. В случае, когда в аренду сдается нежилое помещение (его часть), расчет арендной платы производится исходя из фактически занимаемой Арендатором полезной площади на основании поэтажного плана и экспликации технического паспорта и части мест общего пользования пропорционально занимаемой площади. В случае сдачи в аренду отдельно стоящего здания, сооружения или изолированного помещения, места общего пользования в котором используются только Арендатором, расчет арендной платы производится исходя из общей площади объекта (полезная площадь помещений и площадь общего пользования).

5.8. Арендная плата вносится арендатором ежемесячно до 5 числа месяца, следующего за отчетным, в размере 1/12 части годовой арендной платы.

5.9. Арендная плата не включает в себя плату за пользование земельным участком, эксплуатационные и коммунальные расходы по содержанию арендованного недвижимого имущества, которые определяются отдельными договорами.

**6.УЧЕТ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА И КОНТРОЛЬ ЗА ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ**

7.1. Администрация ведет контроль за использованием и обеспечивает учет муниципального имущества, предоставленного в аренду, в том числе:

1. контролирует порядок использования арендуемого имущества и соблюдения условий договоров аренды;
2. контролирует порядок содержания арендуемого имущества;
3. контролирует своевременное поступление в бюджет муниципального образования «Шаралдай» денежных средств от сдачи имущества в аренду;
4. осуществляет администрирование соответствующих доходов бюджета муниципального образования «Шаралдай».

7.2. В случае несоблюдения Арендатором требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Положения, договора аренды Администрация обязана принимать все предусмотренные законодательством Российской Федерации меры воздействия к недобросовестному Арендатору, включая обращение в суд.

7.3. Контроль за использованием муниципального имущества осуществляется Администрацией в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды.

7.4. Для работы с Арендаторами, имеющими задолженность по арендной плате, для рассмотрения соответствующих документов и подготовки заключения о списании задолженности по арендной плате и пени в Администрации создается комиссия.

Состав комиссии, условия и порядок ее работы, условия и порядок предоставления рассрочек (отсрочек) по арендной плате, условия и порядок рассмотрения вопросов по списанию задолженности по арендной плате и пени утверждаются постановлением главы муниципального образования «Шаралдай».

В состав комиссии в обязательном порядке включается специалист финансист администрации муниципального образования «Шаралдай».