СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

УСТЬЕВОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

СОБОЛЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КАМЧАТСКОГО КРАЯ

### Р Е Ш Е Н И Е

«25» февраля 2020г № 257

41–я очередная сессия 3-го созыва

с.Устьевое, Соболевский район

|  |  |
| --- | --- |
| «О проекте положения Устьевого сельского поселения «О порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества Устьевого сельского поселения» |  |

Рассмотрев проект Положения Устьевого сельского поселения «О порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имуществаУстьевого сельского поселенияСоболевского муниципального района Камчатского края, Собрание депутатов Устьевого сельского поселения

**РЕШИЛО:**

1. Утвердить Положение Устьевого сельского поселения «О порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имуществ Устьевого сельского поселения ».

2. Направить данное Решение главе Устьевого сельского поселения на подписание и обнародование.

Собрание депутатов

Устьевого сельского поселения Третьякова С.В.

**УСТЬЕВОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**СОБОЛЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ**

От «25» февраля 2020 года № 485

**ПОЛОЖЕНИЕ**

О порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества

Устьевого сельского поселения

*Принято Решением Собранием депутатов Устьевого*

*сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края*

*25.02.2020 №251*

**1.Общие положения.**

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества Устьевого сельского поселения (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях», 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, иными нормативными правовыми актами.

1.2.Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности Устьевого сельского поселения(далее - муниципальное имущество), условия передачи муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование и порядок определения арендной платы.

1.3.Настоящее Положение не регулирует отношения, возникающие с предоставлением в аренду жилых помещений, водных объектов, участков лесного фонда и земельных участков Устьевого сельского поселения, находящихся в собственности муниципального образования, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

**2.Порядок заключения договоров**

**аренды муниципального имущества.**

2.1. Предоставление муниципального имущества Устьевого сельского поселения в аренду осуществляется по результатам торгов (конкурсов, аукционов), за исключением случаев, установленных частью 4.3 настоящего Положения.

2.2. Арендодателями муниципального имущества являются:

2.2.1. Администрация Устьевого сельского поселения (далее Администрация) – в отношении муниципального имущества, составляющего муниципальную казну Устьевого сельского поселения, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления, иного муниципального имущества, не указанного в пунктах 2.2.2, 2.2.3 настоящего Положения.

2.2.2. Унитарные предприятия Устьевого сельского поселения, в том числе казенные предприятия (далее - унитарные предприятия), с письменного согласия собственника имущества - в отношении муниципального имущества, находящегося в их хозяйственном ведении или оперативном управлении.

2.2.3. Автономные, бюджетные учреждения Устьевого сельского поселения (далее – автономные, бюджетные учреждения) с письменного согласия собственника имущества - в отношении муниципального имущества, находящегося в их оперативном управлении.

2.2.4. Казенные учреждения Устьевого сельского поселения с письменного согласия собственника имущества - в отношении муниципального имущества, находящегося в их оперативном управлении.

2.3. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

2.4. Организаторами конкурсов или аукционов являются арендодатели муниципального имущества.

2.5. Информационное обеспечение конкурсов, аукционов на право заключения договора аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

**3.Арендаторы муниципального имущества**.

3.1. Арендаторами муниципального имущества могут выступать индивидуальные предприниматели, физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы.

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

4.1. Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется по результатам проведения торгов на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, указанных в части 4.3 настоящего Положения.

Торги на право заключения договоров аренды проводятся в форме аукционов или конкурсов.

Решение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды принимается главой Администрации.

Порядок проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

4.2. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду вправе Администрация, любые заинтересованные физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели.

Заинтересованное лицо направляет заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду в произвольной форме в виде письма, в т.ч. в электронном виде, в адрес Администрации.

Рассмотрение поступивших заявлений и принятие решений по ним производится на общих основаниях в месячный срок.

4.3. Муниципальное имущество может передаваться в аренду без проведения торгов:

4.3.1. 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.

4.3.2. Государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации.

4.3.3. Государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям.

4.3.4. 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.

4.3.5. Адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам.

4.3.6. Образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в пункте 4.3.3 настоящей части государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения.

4.3.7. Для размещения объектов почтовой связи.

4.3.8. 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.

4.3.9. В случае предоставления имущества в виде муниципальной помощи после предварительного согласования в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.10. Лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта.

4.3.11. На срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последующих календарных месяцев.

4.3.12. 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 образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=109043;fld=134) Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости.

4.3.13. 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.

4.3.14. В иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. При передаче в аренду имущества без проведения торгов заявители представляют в Администрацию следующий пакет документов:

4.4.1. Для юридических лиц:

- заверенные копии учредительных документов;

- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;

- копия информационного письма органов статистики о присвоении статистических кодов;

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

- заверенная в установленном порядке копия документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки от имени юридического лица;

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

4.4.2. Для индивидуальных предпринимателей:

- нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;

- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;

- копия информационного письма органов статистики о присвоении статистических кодов;

- 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.

4.4.3. Для физических лиц:

- копия документа, удостоверяющего личность;

- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;

- документ, подтверждающий отсутствие в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей сведений о физическом лице;

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

4.5. При передаче в аренду недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными образовательными учреждениями района, Администрация проводит экспертную оценку последствий сдачи этого имущества в аренду для обеспечения образования, воспитания, социальной защиты и социального обслуживания детей.

4.6. Основанием для заключения договора аренды без проведения торгов является постановление главы Администрации.

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

**составляющего муниципальную казну или находящегося**

**в оперативном управлении органов местного самоуправления**

**Устьевого сельского поселения**

5.1. Решение о передаче в аренду муниципального имущества принимается главой Администрации.

5.2. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду вправе глава Администрации, любые заинтересованные физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели.

Заинтересованное лицо направляет соответствующее заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду в произвольной форме в виде письма (в т.ч. в электронном виде) в адрес Администрации.

Глава Администрации в течение тридцати дней со дня получения заявления и пакета документов принимает решение:

- о заключении договора аренды путем проведения торгов;

- о заключении договора аренды без проведения торгов;

- об отказе в передаче в аренду муниципального имущества.

5.3. В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов аукцион (конкурс) на право заключения договора аренды проводится в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

5.4. Муниципальное имущество может передаваться в аренду без проведения торгов в соответствии с частью 4.3. настоящего Положения.

5.5. Предоставление в аренду муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

5.6. Администрация принимает решение об отказе в передаче муниципальной собственности в аренду в следующих случаях:

- необходимость использования имущества, предполагаемого к передаче в аренду, для государственных и муниципальных нужд;

- наличие у организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которой планируется заключить договор аренды без проведения торгов, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды.

**6. Порядок передачи в аренду муниципального недвижимого**

**имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения**

**за муниципальными унитарными предприятиями**

**Устьевого сельского поселения**

6.1. Предоставление в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями Устьевого сельского поселения, осуществляется путем проведения торгов на право заключения договора аренды, за исключением случаев, предусмотренных частью 4.3. настоящего Положения, после получения письменного согласия Администрации.

6.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального недвижимого имущества муниципальное унитарное предприятие представляет в Администрацию следующие документы:

6.2.1. Заявление, подписанное руководителем муниципального унитарного предприятия, с указанием имущества, предполагаемого к сдаче в аренду, обоснования необходимости передачи его в аренду, срока аренды, размера арендной платы, целей передачи имущества в аренду, сведений об арендаторе, анализа влияния последствий сдачи в аренду этого имущества на деятельность предприятия.

6.2.2. Копию свидетельства о государственной регистрации права хозяйственного ведения на имущество, предполагаемое к сдаче в аренду.

6.2.3. Проект договора аренды, заверенный подписью уполномоченного лица и печатью муниципального унитарного предприятия.

6.2.4. Отчет о рыночной стоимости арендной платы за имущество, предполагаемое к сдаче в аренду, составленный независимым оценщиком.

6.2.5. Информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды (технический паспорт или поэтажный план с экспликацией), а также кадастровый паспорт (в случае заключения договора аренды на 1 (один) год и свыше) на предполагаемое к сдаче в аренду муниципальное недвижимое имущество.

6.2.6. Иные документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае, если передача имущества в аренду предполагается без проведения торгов.

6.3. Администрация в течение одного месяца со дня получения заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии или отказе на заключение договора аренды.

6.4. Администрация принимает решение об отказе муниципальному унитарному предприятию в заключении договора аренды в следующих случаях:

6.4.1. Неполная или недостоверная информация в представленных документах, указанных в части 6.2 настоящего Положения.

6.4.2. Нарушение муниципальным унитарным предприятием требований законодательства Российской Федерации, регламентирующего процедуру передачи в аренду муниципального имущества.

6.4.3. Несоответствие условий проекта договора аренды примерной форме договора аренды муниципального недвижимого имущества, составляющего муниципальную казну, а также требованиям настоящего Положения.

6.4.4. Неэффективное использование муниципальным унитарным предприятием муниципального имущества, закрепленного в его хозяйственное ведение, в том числе недобросовестное исполнение муниципальным унитарным предприятием функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципального имущества, закрепленного в его хозяйственное ведение.

6.4.5. Невозможность в результате аренды муниципального имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями, осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены их уставами, или ограничение такой возможности.

6.5. Размер арендной платы за муниципальное имущество, находящееся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий, определяется в порядке, установленном разделом 9 настоящего Положения.

6.6. После заключения договора аренды муниципальное унитарное предприятие направляет один экземпляр договора в Администрацию. Все изменения и дополнения к договорам аренды, заключенным муниципальным унитарным предприятием, совершаются только с письменного согласия Администрации в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

**7. Порядок передачи в аренду муниципального имущества,**

**находящегося в оперативном управлении автономных, бюджетных**

**учреждений Устьевого сельского поселения**

7.1. Муниципальное недвижимое имущество или особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним учредителем или приобретенное автономным, бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем, находящееся в оперативном управлении автономных, бюджетных учреждений Устьевого сельского поселения, может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых автономными, бюджетными учреждениями с предварительного согласия администрации Устьевого сельского поселения, осуществляющей полномочия учредителя автономного, бюджетного учреждения (далее - учредитель), в письменной форме, путем проведения торгов на право заключения договора аренды, за исключением случаев, предусмотренных частью 4.3. настоящего Положения.

7.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества, указанного в части 7.1 настоящего Постановления, автономное, бюджетное учреждение представляет в Администрацию следующие документы:

7.2.1. Заявление, подписанное руководителем автономного, бюджетного учреждения, с указанием имущества, предполагаемого к сдаче в аренду, обоснования необходимости передачи его в аренду, срока аренды, размера арендной платы, целей передачи имущества в аренду, сведений об арендаторе, анализа влияния последствий сдачи в аренду этого имущества на деятельность учреждения.

7.2.2. Копию свидетельства о государственной регистрации права оперативного управления на имущество, предполагаемое к сдаче в аренду.

7.2.3. Проект договора аренды, заверенный подписью уполномоченного лица и печатью автономного учреждения.

7.2.4. Отчет о рыночной стоимости арендной платы за имущество, предполагаемое к сдаче в аренду, составленный независимым оценщиком.

7.2.5. Информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды (технический паспорт или поэтажный план с экспликацией), а также кадастровый паспорт (в случае заключения договора аренды на 1 (один) год и свыше) на предполагаемое к сдаче в аренду муниципальное недвижимое имущество.

7.2.6. Иные документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае, если передача имущества в аренду предполагается без проведения торгов.

7.3. Администрация в в течение десяти рабочих дней после поступления от автономного ,бюджетного учреждения необходимых документов принимает решение о согласовании передачи имущества в аренду

7.4. Администрация принимает решение об отказе в заключении договора аренды муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении автономного, бюджетного учреждения, в следующих случаях:

7.4.1. Неисполнение автономным, бюджетным учреждением требований части 7.2 настоящего Положения.

7.4.2. Неполная или недостоверная информация в представленных документах, указанных в части 7.2 настоящего Постановления.

7.4.3. Несоответствие условий проекта договора аренды требованиям настоящего Положения.

7.4.4. Неэффективное использование автономным, бюджетным учреждением муниципального имущества, закрепленного в его оперативном управлении, в том числе недобросовестное исполнение автономным, бюджетным учреждением функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципального имущества, закрепленного в его оперативном управлении.

7.4.5. Предлагаемые условия аренды не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, а также не обеспечивают сохранность имущества или использование его по целевому назначению.

7.4.6. Невозможность в результате аренды муниципального имущества, закрепленного за автономными, бюджетными учреждениями, осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены их уставами, или ограничение такой возможности.

7.5. После заключения договора аренды автономное, бюджетное учреждение направляет один экземпляр договора учредителю. Все изменения и дополнения к договорам аренды, заключенным автономным, бюджетным учреждением, совершаются только с письменного согласия учредителя в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

**8. Порядок передачи в аренду муниципального имущества,**

**находящегося в оперативном управлении казенных**

**учреждений Устьевого сельского поселения**

8.1. Муниципальное недвижимое имущество, закрепленное за ним учредителем или приобретенное казенным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем, находящееся в оперативном управлении казенных учреждений Устьевого сельского поселения, может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых казенными учреждениями с предварительного согласия администрации Устьевого сельского поселения, осуществляющей полномочия учредителя казенного учреждения (далее - учредитель), в письменной форме, путем проведения торгов на право заключения договора аренды, за исключением случаев, предусмотренных частью 4.3. настоящего Положения.

8.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества, указанного в части 7.1 настоящего Постановления, автономное, учреждение представляет в Администрацию следующие документы:

8.2.1. Заявление, подписанное руководителем автономного, бюджетного учреждения, с указанием имущества, предполагаемого к сдаче в аренду, обоснования необходимости передачи его в аренду, срока аренды, размера арендной платы, целей передачи имущества в аренду, сведений об арендаторе, анализа влияния последствий сдачи в аренду этого имущества на деятельность учреждения.

8.2.2. Копию свидетельства о государственной регистрации права оперативного управления на имущество, предполагаемое к сдаче в аренду.

8.2.3. Проект договора аренды, заверенный подписью уполномоченного лица и печатью автономного учреждения.

8.2.4. Отчет о рыночной стоимости арендной платы за имущество, предполагаемое к сдаче в аренду, составленный независимым оценщиком.

8.2.5. Информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды (технический паспорт или поэтажный план с экспликацией), а также кадастровый паспорт (в случае заключения договора аренды на 1 (один) год и свыше) на предполагаемое к сдаче в аренду муниципальное недвижимое имущество.

8.2.6. Иные документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае, если передача имущества в аренду предполагается без проведения торгов.

8.3. Администрация в течение десяти рабочих дней после поступления от автономного, бюджетного учреждения необходимых документов принимает решение о согласовании передачи имущества в аренду

8.4. Администрация принимает решение об отказе в заключении договора аренды муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении автономного, бюджетного учреждения, в следующих случаях:

8.4.1. Неисполнение автономным, бюджетным учреждением требований части 7.2 настоящего Положения.

8.4.2. Неполная или недостоверная информация в представленных документах, указанных в части 7.2 настоящего Постановления.

8.4.3. Несоответствие условий проекта договора аренды требованиям настоящего Положения.

8.4.4. Неэффективное использование казенным учреждением муниципального имущества, закрепленного в его оперативном управлении, в том числе недобросовестное исполнение казенным учреждением функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципального имущества, закрепленного в его оперативном управлении.

8.4.5. Предлагаемые условия аренды не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, а также не обеспечивают сохранность имущества или использование его по целевому назначению.

8.4.6. Невозможность в результате аренды муниципального имущества, закрепленного за казенным учреждениями, осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены их уставами, или ограничение такой возможности.

8.5. После заключения договора аренды казенное учреждение направляет один экземпляр договора Администрации. Все изменения и дополнения к договорам аренды, заключенным казенное учреждением, совершаются только с письменного согласия учредителя в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

**9. Условия аренды муниципального имущества**

9.1. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды.

9.2. Договором аренды муниципального имущества определяются следующие условия:

9.2.1. наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;

9.2.2. данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:

- адрес (местонахождение) объекта аренды;

- вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;

- характеристики объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости;

9.2.3. срок договора аренды;

9.2.4. размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;

9.2.5. порядок и условия пересмотра арендной платы;

9.2.8. порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;

9.2.7. условия использования арендуемого имущества;

9.2.8. права и обязанности сторон;

9.2.9. ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;

9.2.10. условия и порядок расторжения договора аренды.

9.3. Срок аренды муниципальной собственности определяется договором аренды.

9.4. Ответственность за исполнение обязательств по правильному исчислению арендной платы возлагается на Арендатора.

9.5. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором неустойки в следующих случаях:

- за нарушение срока внесения арендной платы – в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки;

- за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора - в размере 5 процентов от суммы арендной платы за месяц.

**10. Порядок расчета арендной платы**

10.1. Размер арендной платы за муниципальное имущество, предоставляемое в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

10.2. Начальный размер арендной платы, необходимый для проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком.

10.3. Размер базовой ставки арендной платы, применяемый для расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, а также величина применяемых для расчета коэффициентов пересматриваются не чаще одного раза в год в соответствии с действующим законодательством.

10.4. Если в отношении арендуемого муниципального недвижимого имущества применяются разные значения коэффициентов, арендная плата рассчитывается отдельно по каждой группе таких помещений, а затем суммируется.

10.5. Если нежилое здание (помещение) арендуют несколько арендаторов, производится расчет мест общего пользования пропорционально занимаемой арендаторами изолированной площади.

10.6. Предоставление преференции осуществляется, на основании решения Администрации, при наличии предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа. Понижающий коэффициент к величине размера арендной платы устанавливается в соответствии с методикой расчета платы за аренду муниципального имущества,  являющегося муниципальной собственностью Соболевского муниципального района

Методикой определения величины арендной платы за нежилые помещения и отдельно стоящие здания (строения) ( раздел 1приложения N 1 к настоящему Положению).

10.7. Годовая арендная плата за пользование муниципальным недвижимым имуществом, предоставленным в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется в соответствии с Методикой определения величины арендной платы за нежилые помещения и отдельно стоящие здания (строения) (раздел 1 приложения N 1 к настоящему Положению).

10.8. Годовая арендная плата за муниципальное движимое имущество определяется в соответствии с Методикой определения величины арендной платы за нежилые помещения и отдельно стоящие здания (строения) (раздел 2 приложение N 1 к настоящему Положению)

10.9. Годовая арендная плата за пользование сооружением определяется в соответствии с Методикой определения величины арендной платы) (раздел 3 приложения N 1 к настоящему Положению).

10.10. В случаях, когда применение формулы, для определения расчетной величины арендной платы невозможно по причине отсутствия требуемых характеристик имущества (плоскостные сооружения, объекты инженерной инфраструктуры и т.п.), размер арендной платы определяется только на основании рыночной величины арендной платы.

10.11. В случае, если договор аренды заключается на срок более одного года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозному индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год (далее - коэффициент-дефлятор).

Коэффициент-дефлятор применяется для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

**11. Предоставление в субаренду**

**муниципального недвижимого имущества**

11.1. Заключение договоров субаренды муниципального имущества осуществляется по результатам проведения торгов на право их заключения, за исключением случаев, установленных частью 10.2 настоящего Положения.

11.2. Если общая площадь передаваемых в субаренду нежилых помещений не превышает десяти процентов площади арендуемого нежилого помещения и составляет менее двадцати квадратных метров, арендатор может передать в субаренду часть нежилого помещения с предварительного согласия в письменной форме Администрации, при отсутствии задолженности по уплате арендной платы у Арендатора.

11.3. 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.

11.4. При сдаче недвижимого имущества в субаренду стоимость одного квадратного метра площади не должна быть ниже стоимости одного квадратного метра площади договора аренды.

11.5. Срок субаренды недвижимого имущества не должен превышать срок аренды, установленный в договоре аренды.

**12. Порядок передачи муниципального имущества**

**в безвозмездное пользование.**

12.1. В целях сохранности муниципального имущества и поддержания в Устьевском сельском поселении социально ориентированных некоммерческих организаций, муниципальное имущество может быть передано по договору безвозмездного пользования в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», а так же следующим пользователям – органам полиции, прокуратуры, налоговой инспекции, военному комиссариату, учреждениям и организациям, финансируемым из местного бюджета, обществам ветеранов, политическим партиям, ФСБ РФ, экспертным учреждениям юстиции и здравоохранения, детским и подростковым клубам, объединениям, организующим досуг детей и подростков.

12.2. Предоставление в безвозмездное пользование муниципального имущества осуществляется путем проведения торгов на право заключения договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом, за исключением случаев, предусмотренных в части 4.3 настоящего Положения.

12.3. Передачу муниципального имущества в безвозмездное пользование, без проведения торгов, осуществляет Администрация на основании решения главы Администрации. Заявители представляют в Администрацию пакет документов согласно части 4.4. настоящего Положения и иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в безвозмездное пользование без проведения торгов.

12.4. Основным документом, регулирующим отношения Администрации с пользователем, является договор безвозмездного пользования.

12.5. Пользователи, получившие в безвозмездное пользование муниципальное имущество, несут обязательства по оплате коммунальных услуг, содержанию переданного им имущества, обязаны использовать муниципальное имущество для осуществления деятельности, указанной в договоре, и поддерживать его в исправном состоянии.

**13. Зачет затрат на улучшение муниципального**

**имущества в счет арендной платы.**

13.1. Капитальный ремонт или реконструкция арендованного имущества проводится Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя по согласованию с Администрацией и оформляется дополнительным соглашением к договору аренды.

13.2. Возмещение затрат производится по решению руководителя Администрации района на основании следующих документов, представляемых Арендатором:

- письменного обращения Арендатора о зачете затрат;

- сметы затрат и акта приемки выполненных работ, согласованные с соответствующими структурными подразделениями Администрации.

13.3. Возмещению затрат по капитальному ремонту и реконструкции имущества в счет уплаты арендной платы подлежит стоимость следующих работ:

- ремонт крыш для отдельно стоящих зданий и встроенно-пристроенных помещений;

- ремонт и покраска фасада здания, в том числе отмосток, цоколя, крыльца;

- ремонт и замена несущих перекрытий;

- ремонт и замена полов, оконных и дверных блоков;

- ремонт и замена системы вентиляции;

- ремонт и замена электрощитов, электропроводки и силового кабеля;

- ремонт и замена несущих конструкций и перегородок;

- ремонт и замена труб, задвижек, вентилей;

- ремонт и замена системы отопления, водоснабжения, водоотведения.

13.4. Стоимость работ, произведенных Арендатором без письменного разрешения арендодателя, возмещению не подлежит.

**14.Порядок уплаты арендной платы по договорам аренды**

**муниципального имущества. Финансирование расходов,**

**связанных с арендой и безвозмездным пользованием**

**муниципальным имуществом.**

14.1. Арендная плата по всем договорам аренды муниципального имущества, а также средства, поступившие от продажи права на заключение договора аренды и безвозмездного пользования, суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой и безвозмездным пользованием муниципальным имуществом, подлежат зачислению в бюджет Устьевого сельского поселения, в самостоятельное распоряжение автономных и бюджетных учреждений, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

14.2. Доходы от арендной платы поступают

- в бюджет Устьевого сельского поселения в полном объемеот сдачи в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну или находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления Устьевого сельского поселения, имущества, находящегося в оперативном управлении казенных учреждений Устьевого сельского поселения -в самостоятельное распоряжения автономных и бюджетных учреждений от сдачи в аренду муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении данных учреждений Устьевого сельского поселения.

При этом платежи за текущий месяц аренды должны быть полностью внесены арендатором не позднее 10 числа текущего месяца.

14.3. Налог на добавленную стоимость перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет и не включается в сумму арендной платы.

14.4. В отдельных случаях, когда имущество признано в установленном порядке ограниченно годным к эксплуатации, решением руководителя Администрации района в счет арендной платы могут быть зачтены выполнение Арендатором капитального ремонта и реконструкции неотделимых улучшений арендуемого имущества. Стоимость затрат возмещается Арендатору в порядке и на условиях, определенных разделом 12 настоящего Положения.

14.5. В случае передачи в безвозмездное пользование муниципального имущества, произведенные Ссудополучателем неотделимые без вреда для конструкции улучшения арендуемого имущества по завершении ремонтных работ или иных улучшений Ссудополучатель в месячный срок за счет собственных средств вносит изменения в технический паспорт имущества и передает выполненные улучшения Арендодателю имущества по акту приема-передачи.

14.6. Финансирование расходов, связанных со сдачей в аренду и безвозмездное пользование муниципального имущества Администрацией, осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования Соболевский муниципальный район.

14.7. Муниципальные унитарные предприятия и автономные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с арендой закрепленного за ними имущества.

**15. Контроль за исполнением условий договоров аренды**

**и безвозмездного пользования муниципальным имуществом**.

15.1. Контроль за исполнением арендатором условий договоров аренды осуществляет арендодатель в порядке, предусмотренном договором аренды.

Контроль за исполнением условий договоров безвозмездного пользования осуществляет уполномоченное Администрацией структурное подразделение в порядке, предусмотренном договором безвозмездного пользования.

15.2. Контроль за полнотой и своевременным поступлением в бюджет муниципального образования Устьевого сельского поселения доходов от сдачи в аренду муниципального имущества осуществляет Комитет по экономике, ТЭК, ЖКХ и управлению муниципальным имуществом Администрации Соболевского муниципального района.

15.3. В случае нарушения муниципальными унитарными предприятиями или автономными учреждениями при сдаче в аренду муниципального имущества требований настоящего Положения или законодательства Российской Федерации Администрация обязана:

15.3.1. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной.

15.3.2. Инициировать привлечение руководителя муниципального унитарного предприятия или автономного учреждения к ответственности, предусмотренной заключенным с ним трудовым договором и законодательством Российской Федерации.

**16. Заключительные положения.**

16.1. В случаях, не урегулированных настоящим Положением, применяются нормы гражданского законодательства, действующие на момент заключения договора аренды.

**17. Вступление в силу настоящего Положения.**

Настоящее Положение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

Глава Устьевого

сельского поселения Третьякова С.В.

Приложение

к Положению Устьевого сельского поселения«О порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества Устьевого сельского поселения»

от 25.02.2020 №485

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПЛАТЫ**

**ЗА АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА,  ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ**

**УСТЬЕВОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Раздел I. 1. РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

**И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ (СТРОЕНИЙ)**

Сумма годовых арендных платежей за муниципальное недвижимое имущество – нежилые помещения и отдельно стоящие здания (строения) рассчитывается исходя из базовой ставки арендных платежей, действующей на дату заключения договора, и корректировочных коэффициентов, учитывающих социальную значимость вида деятельности арендатора и особенности передаваемого в аренду имущества, его месторасположение.

Расчет осуществляется по формуле:

**Ап = S x Бап x Км x Киз x Кт x Кнж x Кд,**

где:

**S** – площадь строения (помещения), кв. м.

# Бап – базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв. м (без учета НДС).

# Базовая ставка годовой арендной платы в Соболевском муниципальном районе устанавливается в размере 200 рублей за 1 квадратный метр.

**Км** – коэффициент качества материала строения:

- кирпич - 1,5;

- железобетон - 1,25;

- прочие - 1,0.

**Киз** – коэффициент, характеризующий степень износа здания (помещения):

- от 1 до 40% - 1,0;

- от 40 до 70% - 0,8;

- от 70 и выше - 0,5.

**Кт –** коэффициент типа помещения, передаваемого в аренду:

- производственные цеха, ангары, гаражи, подсобные помещения, склады (со всеми коммуникациями) - 0,8.

- производственные цеха, ангары, гаражи, подсобные помещения, склады (с частичным наличием коммуникаций) - 0,5.

- производственные цеха, ангары, гаражи, подсобные помещения (с отсутствием коммуникаций) - 0,3.

- прочие - 1,0.

**Кнж** – коэффициент размещения нежилого помещения:

- отдельно стоящее строение, помещение в нем - 1,0;

- встроенно-пристроенная часть в жилых домах - 0,8;

- полуподвальные, подвальные, чердачные помещения - 0,5.

**Кд** – коэффициент вида деятельности:

- страховые компании, юридические, нотариальные услуги, залы игровых автоматов, бильярдные, рекламная и охранная деятельность, аудиторские, агентства недвижимости - 2,0;

- банки, пункты обмена валюты, офисы, рестораны, автостоянки, автосервис, производство винно-водочных изделий, гостиницы, торговля (оптовая и розничная), экскурсионные и турбюро, бары, кафе, точки общественного питания быстрого обслуживания (бистро, пиццерии и т.п.) - 1,5;

- производство, проектирование, научно-исследовательская деятельность, транспортные услуги (в том числе продажа билетов), ремонт аудио-, видеотехники, ювелирные, граверные работы, раскрой и резка стекла, фотоуслуги, компьютерные центры, видеопрокат, ремонт и обслуживание кассовых аппаратов, салоны и студии парикмахерских услуг (маникюр, педикюр, солярий и другие услуги) - 1,0;

- услуги медицины (в том числе массаж), аптеки, негосударственные образовательные учреждения, преподавательская деятельность, детские развлекательные центры, предприятия и организации, осуществляющие ремонт и эксплуатацию жилого фонда, средства массовой информации, учреждения и организации федеральной и государственной власти, расположенные на территории Устьевого сельского поселения, услуги электросвязи, магазины по продаже книг, журналов, газет, изделий народных промыслов, сувениров, приемные пункты стеклотары, площади, предназначенные для обслуживания питания школьников, учащихся, студентов, больных и медперсонала в больничных учреждениях, детские кафе, кафе-мороженое, ритуальные услуги (кроме изготовления памятников), бытовые услуги населения - 0,5;

- оказание услуг для инвалидов, предприятия, использующие труд инвалидов (численность инвалидов не менее 50% от общего числа работающих), общественные организации, не ведущие коммерческую деятельность, творческие мастерские художников, архитекторов, центры самодеятельного технического и культурного творчества, физкультура и спорт, фонды, профсоюзы, лаборатории, казначейство, специализированные магазины - детского питания, детских товаров, хлебобулочных изделий, молочных товаров, овощные магазины (без продажи винно-водочных изделий и пива) - 0,2;

- федеральная почтовая связь и спецсвязь - 0,05;

- прочие виды деятельности, не вошедшие в перечень, - 1,0.

Дополнительные коэффициенты:

коэффициент понижающий (Кпон.) – применяется к коэффициенту вида деятельности: для муниципальных и государственных предприятий и учреждений; а так же в случае предоставления преференции (согласно действующему законодательству) - 0,5;

**Раздел II. РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

1. Расчетная величина арендной платы движимого имущества (**Ар**) стоимостью 10000 руб. и выше базируется на:

1.1. рыночной стоимости объекта аренды (**Ср** ) или балансовой  стоимости объекта аренды в действующих ценах (**Сб** );

1.2. норме амортизационных отчислений (**На**);

 1.3. коэффициенте использования (**Кис** );

Информация, содержащаяся в подпунктах 1.1-1.2, для расчета платы за аренду представляется арендодателю балансодержателем объекта аренды.

2. Рыночная стоимость объекта (**Ср**), подлежащего передаче в  аренду, устанавливается в результате проведения обязательной оценки объекта независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". В случаях если рыночная стоимость объекта, подлежащего передаче в аренду, не определена, арендная плата устанавливается исходя из балансовой стоимости объекта в действующих ценах (**С б**).

Годовая норма амортизационных отчислений определяется балансодержателем самостоятельно, исходя из срока полезного использования объекта.

3. Размер коэффициента использования (**Кис** ):

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование движимого имущества | Коэффициент |
| Орг. техника (компьютер, принтер, телефон ксерокс, факс | 2,0 |
| Легковой а/транспорт | 1,5 |
| Автобус | 1,4 |
| Автотранспорт грузовой | 1,3 |
| Спец. техника (автомашины ассенизаторские мусоровозы, экскаваторы, трактора, грейдеры | 1,2 |
| Прочее оборудование (холодильники, стиральные машины, кухонные комбайны и др. ) | 1,1 |

4. Годовая арендная плата за аренду муниципального движимого имущества определяется по формуле:

**Ар = Ср (или Сб ) x На x Кис**

5. Расчетная величина арендной платы движимого имущества стоимостью от 1000 руб. до 10000 руб. базируется на:

- балансовой (рыночной) стоимости объекта **(С р);** **Сб**

- коэффициенте накопления **(К н) = 11,6%;**

 - коэффициенте использования **(Кис )** указан в п. 3 раздела II  настоящей Методики;

**Раздел III.. РАСЧЕТ ПЛАТЫ** ЗА аренду СООРУЖЕНИй

3.1. Расчет арендной платы за год рассчитывается по формуле:

**Ас =( Ср (или Сб ) x Ни x Кд )+ Рг**

где **Ас** - арендная плата за сооружение (без НДС);

**Сб -** балансовая стоимость сооружения (Стоимость имущества может быть рыночная, полученная путем проведения рыночной оценки объекта, или балансовая - по данным бухгалтерии балансодержателя сооружения);

**Ни** - годовая норма износа в процентах по данному виду сооружений согласно данным бухгалтерского учета;

**Кд** - коэффициент деятельности, принимающий значение 1,0 при использовании сооружений в целях оказания услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства района и значение 2,0 во всех прочих случаях;

Величина годовой рентабельности от использования сооружений определяется администрацией Соболевского муниципального района самостоятельно, предельное значение данного показателя составляет 10%.

Величина годовой рентабельности рассчитывается по следующей формуле:

**Рг = ( Ср (или Сб ) x Ни x Кд ) x п) / 100**,

где

**п** - величина годовой рентабельности.

**Раздел IV. РАСЧЕТ ПОЧАСОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

При расчете почасовой арендной платы принимается следующая формула:

**Апл** **= (Амес х Рчас х Кдн )/ 30 х Фчас**

где **Апл** - расчетная арендная плата;

**Амес** - арендная плата в месяц, рассчитанная по Методике;

**Рчас** - количество часов аренды в день;

**Кдн -** количество дней аренды в месяц;

**Фчас** - фонд времени полного пользования помещением в сутки (для учебных целей Фчас - 14, для других целей Фчас - 10);