

Республика Бурятия
Северо-Байкальский район
Совет депутатов муниципального образования
сельского поселения «Ангоянское» 4 созыва
IV сессии

РЕШЕНИЕ № 23

от 20.11.2018 г.

*Об утверждении Положения «О порядке сдачи
в аренду имущества, находящегося в муниципальной
собственности МО СП «Ангоянское»*

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход права 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 МО СП «Ангоянское», Совет депутатов муниципального образования сельского поселения «Ангоянское» РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования сельского поселения «Ангоянское», согласно приложению.
2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

Глава администрации
МО СП «Ангоянское»



С.В.Чайка

ПОЛОЖЕНИЕ
«О порядке сдачи в аренду имущества,
находящегося в муниципальной собственности муниципального образования
сельского поселения «Ангоянское»»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение «О порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования сельского поселения «Ангоянское» (далее по тексту - Положение) разработано на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона Российской Федерации от 01.01.2001 «О защите конкуренции», Приказа Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход права 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» и Устава муниципального образования сельского поселения «Ангоянское».

1.2. Положение определяет порядок и условия сдачи в аренду муниципального имущества муниципального образования сельского поселения «Ангоянское».

1.3. Имущество сдается в аренду для его эффективного и целевого использования, для получения дополнительного дохода в бюджет поселения.

1.4. Уполномоченным органом при сдаче в аренду (субаренду) муниципального имущества является администрация муниципального образования сельского поселения «Ангоянское» (далее - уполномоченный орган).

1.5. Уполномоченный орган производит внутреннюю регистрацию всех договоров аренды муниципального имущества, заключенных администрацией.

1.6. Договоры субаренды заключаются только с согласия уполномоченного органа в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

2. Представитель собственника, арендодатели и арендаторы

2.1. Представителем собственника при сдаче в аренду муниципального имущества, находящегося в казне муниципального образования сельского поселения «Ангоянское», является глава поселения.

Передача в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного за унитарными предприятиями, возможна с согласия собственника муниципального имущества.

Автономное учреждение без согласия собственника не вправе сдавать в аренду недвижимое имущество и особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальное имущество, находящееся у него на праве оперативного управления, автономное учреждение вправе сдавать в аренду самостоятельно, если иное не установлено законом.

Бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе сдавать в аренду особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимым имуществом. Остальным имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, бюджетное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом.

Казенное учреждение не вправе сдавать в аренду имущество без согласия собственника имущества.

2.2. Арендаторами муниципального имущества могут быть любые юридические и физические лица, в том числе иностранные, зарегистрированные в Российской Федерации в установленном законодательством порядке.

2.3. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества рассчитывается на основе методики расчета арендной платы за муниципальное имущество, установленной настоящим Положением.

3. Имущество, сдаваемое в аренду

3.1. Имущество, сдаваемое в аренду в порядке, установленном настоящим Положением:

а) имущество, находящееся в муниципальной казне;

б) единые имущественные комплексы муниципальных унитарных предприятий, их структурных единиц, производств, цехов, иных подразделений;

в) здания, сооружения и нежилые помещения, закрепленные за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления;

г) оборудование, автотранспорт и другое движимое имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления.

4. Порядок предоставления имущества в аренду

4.1. Муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения, располагающие имуществом, которое они считают целесообразным сдать в аренду, а также юридические и физические лица, заинтересованные в аренде муниципального имущества, направляют в уполномоченный орган предложения о предоставлении имущества в аренду в произвольной письменной форме.

4.2. По результатам рассмотрения предложений о предоставлении имущества в аренду, уполномоченный орган в течение 30 дней с момента их поступления принимает одно из следующих решений:

а) о проведении торгов на право заключения договора аренды;

б) о заключении договора аренды без торгов в случаях, установленных законодательством;

в) об отказе от передачи имущества в аренду.

4.3. Заключение договоров аренды муниципального имущества, как закрепленного, так и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, установленных статьей 17.1. Федерального закона от 01.01.2001 «О защите конкуренции».

4.4. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в п. 4.3. настоящего Положения, и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливаются Приказом Федеральной антимонопольной службы «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».

5. Заключение договора аренды имущества

5.1. Основным документом, регламентирующим отношения собственника, арендодателя, балансодержателя и арендатора, является договор аренды.

5.2. Договор аренды может быть краткосрочным – до 1 года и долгосрочным – до 15 лет. Договоры аренды муниципального недвижимого имущества, за исключением договоров аренды недвижимого имущества сроком до 1 года, подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по [Республике](#) Бурятия.

5.3. В договоре аренды предусматривается состав передаваемого в аренду имущества, размер и порядок внесения арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей и ответственность сторон.

Условия договора аренды муниципального имущества распространяются на отношения, возникшие между сторонами, с момента подписания акта приема-передачи имущества.

5.4. Для заключения договора аренды имущества арендатор представляет в уполномоченный орган следующие документы:

- а) копию паспорта (для физических лиц);
- б) заявление (в произвольной форме на имя Главы поселения);
- в) копии [учредительных документов](#) (для юридических лиц) с предоставлением для обозрения подлинных экземпляров документов;
- г) копию свидетельства о государственной регистрации, с предоставлением для обозрения подлинного экземпляра;
- д) копию свидетельства о постановке на налоговый учет, с предоставлением для обозрения подлинного экземпляра;
- е) документ, подтверждающий полномочия руководителя (для юридических лиц).

5.5. Договор аренды может быть, досрочно расторгнут:

- а) по соглашению сторон;
- б) в судебном порядке при нарушении условий договора;
- в) при ликвидации арендатора;
- г) при предоставлении арендатору другого имущества с его согласия;
- д) при использовании арендованного имущества не по назначению;

е) в иных, случаях предусмотренных законодательством и договором аренды.

5.6. Договор аренды муниципального имущества, находящегося в казне, подписывается Главой поселения или лицом, действующим от имени Главы поселения по доверенности.

Договор аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, заключается муниципальным унитарным предприятием или муниципальным учреждением и в случаях установленных законодательством согласовывается от имени собственника муниципального имущества - главы поселения (гриф «Согласовано»).

6. Порядок расчета и внесения арендной платы

6.1. При сдаче в аренду муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных казенных учреждений и имущества, составляющего муниципальную казну, без проведения торгов размер арендной платы определяется в соответствии с методикой расчета арендной платы.

6.2. Арендная плата является доходом, получаемым от использования муниципального имущества, и подлежит перечислению в бюджет поселения в полном объеме, за исключением доходов, получаемых от использования муниципального имущества, закрепленного за муниципальными автономными, бюджетными учреждениями поселения, а также муниципального имущества, закрепленного за унитарными предприятиями поселения.

6.3. При расчете арендной платы в соответствии с методикой, расходы арендодателя по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (налог на имущество организаций, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги) не включаются в размер арендной платы. Возмещение данных расходов производится арендатором по отдельному договору с арендодателем имущества.

6.4. За нарушение срока внесения арендной платы по договору аренды арендатор выплачивает пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

7. Сдача муниципального имущества в субаренду

7.1. Арендатор в праве с согласия арендодателя сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду, если иное не установлено действующим законодательством. Ответственность перед арендодателем за сохранность и надлежащее использование муниципального имущества, сдаваемого в субаренду, несет арендатор.

7.2. К заключению договоров субаренды муниципального имущества применяются правила, установленные настоящим Положением для заключения договоров аренды.

7.3. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия основного договора аренды.

8. Методика расчета арендной платы за муниципальное имущество

8.1. Величина годовой арендной платы определяется по следующей формуле:

$$A = S \times (33346 \times K_m \times K_t \times K_z \times K_d \times K_{nj} \times K_{iz}) : 10$$

Где:

A – размер арендной платы в год, рублей;

S – размер арендной площади, кв. м.;

33346 – условная стоимость строительства, рублей. Условная стоимость строительства может изменяться в связи с изменением коэффициентов пересчета, применяемых при расчете условной стоимости строительства.

K_m – коэффициент вида строительства материала:

№ п/п	Наименование <u>строительного материала</u>	Коэффициент
1	Кирпич, железобетон	0,61
2	Комбинированные с деревянными перекрытиями	0,4
3	Дерево	0,3

K_t – коэффициент, учитывающий тип здания и место размещения арендуемого помещения:

№ п/п	Назначение помещения	Коэффициент
-------	----------------------	-------------

1	Производственное здание (не отапливаемое)	0,3
2	Производственное здание (отапливаемое)	0,5
3	Прочие	0,1

Кз – коэффициент характеризующий место расположения помещения:

№ п/п	Место расположения помещения	Коэффициент
1	Центральные улицы	01,0
2	Улицы поселения	0,8

Кд – коэффициент, учитывающий вид использования арендуемой площади:

№ п/п	Вид использования арендуемой площади	Коэффициент
1	Банки, субъекты <u>предпринимательской деятельности</u> ведущие закупочную деятельность, оптовую и розничную торговлю	2,0
2	Охранные бюро, оптовая торговля. Ресторан, бар, бани, сауны, любой салон по пошиву или косметический кабинет	1,3
3	Розничная торговля	0,8
5	Транспортные услуги, <u>закусочные</u> , пельменные, позные, парикмахерские, ремонт обуви, часов	0,5

6	Аптечные киоски	0,3
7	Типы деятельности, не вошедшие в настоящий перечень	1,0

Кнж – коэффициент качества нежилого помещения

Кнж = (Р + Т + П + У), где:

Р – коэффициент расположение помещения:

№ п/п	Тип здания и место размещения арендуемого помещения	Коэффициент
1	Аренда надземная встроенно-пристроенная часть с отдельным входом	0,75
2	Аренда надземная встроенно-пристроенная часть без отдельного входа	0,7
3	Подвальные помещения с отдельным входом	0,22
4	Подвальные помещения без отдельного входа	0,21

Т – коэффициент степени обустройства:

№ п/п	Наличие обустройства	Коэффициент
1	Водопровод, <u>канализация</u> , горячая вода, центральное отопление	0,3

2	Водопровод, канализация, центральное отопление	0,25
3	Без технического обустройства	0,05

П – коэффициент высоты потолков в помещении:

№ п/п	Высота потолков	Коэффициент
1	Свыше 3,0 м.	0,7
2	От 2,6 до 3,0 м.	0,04
3	Менее 2,6 м.	0,02

У – коэффициент удобства расположения нежилого помещения:

№ п/п	Состояние помещения	Коэффициент
1	В центре поселка	0,54
2	Выход на поселковые магистрали	0,32
3	Прочие	0,19

8.2. Максимальный размер 1 кв. м. арендной платы в год не должен превышать 10 % величины условной стоимости строительства, минимальный не менее 1 %.