

# **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

# **СОВЕТ ДЕПУТАТОВ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

# **НОВОЧЕРКУТИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

### **Добринского муниципального района Липецкой области**

7-сессия 1 созыва

### **Р Е Ш Е Н И Е**

25.08.2017 года с. Новочеркутино № 43-рс

**О положении «О порядке передачи**

**в аренду муниципального имущества**

**сельского поселения Новочеркутинский сельсовет»**

Рассмотрев представленный администрацией сельского поселения Новочеркутинский сельсовет проект Положения «О порядке передачи в аренду муниципального имущества сельского поселения Новочеркутинский сельсовет», руководствуясь Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», учитывая решение постоянной комиссии по правовым вопросам и на основании Устава сельского поселения, Совет депутатов сельского поселения Новочеркутинский сельсовет

**РЕШИЛ:**

1. Принять Положение «О порядке передачи в аренду муниципального имущества сельского поселения Новочеркутинский сельсовет» (прилагается).
2. Направить указанный нормативно-правовой акт главе сельского поселения для подписания и официального обнародования.
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального обнародования.
4. Контроль за выполнением настоящего решения оставляю за собой.

Председатель Совета депутатов

сельского поселения

Новочеркутинский сельсовет И.С.Пытин

Принято

Решением Совета депутатов

сельского поселения Новочеркутинский сельсовет

Добринского муниципального района

Липецкой области Российской Федерации

№ 43-рс от 25.08.2017г.

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО

ИМУЩЕСТВА СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НОВОЧЕРКУТИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ДОБРИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок предоставления в аренду объектов муниципального имущества сельского поселения Новочеркутинский сельсовет Добринского муниципального района (далее – сельского поселения).

1.2. Сдача в аренду объектов недвижимого имущества муниципальной собственности сельского поселения осуществляется при наличии письменного заявления от юридического или физического лица с указанием объекта муниципального имущества, который они хотят взять в аренду.

1.3. При поступлении нескольких заявок на аренду конкретного имущества проводится конкурс или аукцион на право заключения договоров аренды. Порядок проведения конкурсов и аукционов устанавливается Правительством Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством.

Муниципальное имущество передается в аренду без проведения конкурса на право заключения договора аренды в следующих случаях:

- на аренду муниципального имущества подана только одна заявка;

- заявителем является федеральные и областные органы государственной власти, органы местного самоуправления, предприятия и учреждения, содержащиеся за счет средств районного бюджета.

1.4. Приобретение права аренды нежилого помещения на торгах (аукционе, конкурсе) не дает право на приобретение в собственность.

1.5. Основные понятия, используемые в Положении:

Арендодатель - лицо, передающее в аренду объект.

Арендатор - физическое или юридическое лицо, которое получает объект в аренду.

Балансодержатель - муниципальные предприятия, учреждения или муниципальное образование на территории района.

Объект (муниципальное имущество) - здания, строения, сооружения, помещения, предприятия как имущественный комплекс, оборудование, транспортные средства и иное движимое имущество, за исключением денег и ценных бумаг.

Объектом аренды является имущество (основные средства), находящееся в муниципальной собственности или стоящими на балансе муниципального образования.

Субаренда - передача Арендатором части арендованного имущества (объекта) другому лицу с согласия Арендодателя.

Субарендатор - физическое или юридическое лицо, получившее в субаренду часть арендованного имущества (объекта).

1.6. Полномочия Арендодателя при сдаче в аренду объектов осуществляет администрация сельского поселения (далее - Арендодатель) в соответствии с действующим законодательством.

1.7. Арендаторами объектов аренды выступают юридические лица, физические лица и граждане, осуществляющих предпринимательскую или иную не запрещенную законодательством деятельность.

1.8. Предоставление объекта муниципального имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.9. Договора аренды со сроком действия более года подлежат регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Липецкой области.

1.10. Типовые договоры аренды утверждаются постановлением главы администрации района.

1.11. Сдача в субаренду арендуемого имущества допускается только по согласованию с Арендодателем, при этом Арендатор теряет права на получение льгот по арендной плате, предусмотренных настоящим Положением.

1.12. Площадь, сдаваемая в субаренду, не должна превышать 50% площади, на которую заключен договор аренды.

1.13. Условия, срок действия договора, сроки внесения и порядок перечисления арендной платы определяются соответственно договором аренды.

1.14. Доходы, полученные от сдачи в аренду объектов, перечисляются в полном объеме в сельский бюджет.

1.15. Договор на коммунальные услуги заключается отдельно между балансодержателем и арендатором, средства, поступающие по данному договору, возмещают расходы балансодержателя по содержанию объекта недвижимости.

**2. Порядок подачи и рассмотрения заявок о предоставлении**

**в аренду объектов муниципального имущества**

2.1. Для заключения договора аренды Арендатор обращается с заявлением на имя главы сельского поселения.

К заявлению прилагаются:

Для юридических лиц:

- подлинник или копия Устава, Положения, заверенная нотариально или регистрирующим органом;

- копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр (копия свидетельства о регистрации);

- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- документ о назначении (выборе) руководителя;

Для индивидуальных предпринимателей:

- паспортные данные;

- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр (копия свидетельства о регистрации).

Для физических лиц:

- копия паспорта;

- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

2.2. Заявка подлежит рассмотрению в месячный срок со дня регистрации.

2.3. Решение о представлении в аренду муниципального имущества для осуществления предпринимательской или иной деятельности, не запрещенной законодательством, принимается администрацией сельского поселения.

Целевым назначением передается в аренду имущество конкретному арендатору под определенный вид деятельности в соответствии с функциональным назначением этого имущества.

2.4. При рассмотрении нескольких заявок, поданных на один объект аренды, и определении наиболее предпочтительной из них администрация района учитывает следующие критерии:

- предполагаемое использование объекта по назначению;

- социальный характер деятельности заявителя;

- отсутствие задолженности перед бюджетом;

- собственные вложения в ремонт объекта аренды;

- значительный объем (не менее 75 процентов) производства собственной продукции заявителя в общем объеме реализуемых им товаров и услуг.

2.5. Заявка может быть отклонена, если при принятии решения о предоставлении имущества в аренду будут установлены следующие обстоятельства:

- нахождение заявителя в состоянии реорганизации, ликвидации или банкротства;

- сообщение заявителем ложных сведений, содержащихся в заявлении или представленных документах;

- отсутствие одного или нескольких документов, а также наличие документов, оформленных ненадлежащим образом.

**3. Порядок сдачи в аренду объектов муниципального имущества**

3.1. Основным документом, регламентирующим отношения Администрации и Арендатора, является договор аренды.

3.2. Договор аренды должен содержать права и обязанности сторон, состав и стоимость передаваемого объекта в аренду, сроки аренды, размер арендной платы и иные положения, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Положением.

3.3. Обязанность по содержанию переданного объекта в аренду, поддержанию его в исправном состоянии, проведению текущего и капитального ремонта лежит на Арендаторе.

3.4. На объекты, являющиеся памятниками истории и культуры, Арендатор в месячный срок заключает охранное обязательство.

При сдаче в аренду нежилых помещений, являющихся объектами гражданской обороны (защитные сооружения), обязательства Арендатора должны быть оговорены с отделом по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и мобилизационной подготовке администрации Добринского муниципального района и отражены в договоре.

3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет Арендатор.

3.6. Реконструкция и перепланировка арендуемого объекта без письменного разрешения Администрации сельского поселения и согласования с балансодержателем, с соответствующими организациями, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор, государственный пожарный надзор, архитектурно-строительный и т.д., не допускается.

3.7. Ответственность сторон определяется заключенным договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.8. Споры сторон по исполнению, изменению и расторжению договора разрешаются судебными органами по месту нахождения Арендодателя.

3.9. Прием-передача объекта аренды производится по акту, подписанному сторонами и являющемуся неотъемлемой частью договора.

3.10. В случае необоснованного отказа балансодержателя в подписании договора аренды при неэффективном использовании закрепленного за ним имущества Арендодатель принимает решение о заключении договора аренды самостоятельно.

3.11. Арендатор по отдельному договору возмещает балансодержателю расходы по коммунальным услугам, затраты на эксплуатацию, налог на имущество и земельный налог пропорционально занимаемой площади. При сдаче в аренду имущественного комплекса все указанные расходы арендатор производит самостоятельно поставщикам данных услуг и налоговому органу. НДС Арендатор перечисляет самостоятельно в соответствующий бюджет на основании действующего законодательства.

**4. Порядок определения и взимания арендной платы**

4.1. Арендная плата является неналоговым доходным источником бюджета.

4.2. Размер арендной платы зависит от характеристики арендуемого имущества, видов деятельности арендатора и территориально-экономических зон расположения.

4.3. Базовая ставка арендной платы за 1 кв. м в год устанавливается (без учета платежей за эксплуатационные расходы, коммунальные услуги и НДС) в размере 300 рублей, а для арендаторов, сдающих площади в субаренду, базовая ставка - 1100 рублей.

Размер базовой ставки арендной платы за 1 кв. м сдаваемого в аренду нежилого помещения и значение коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы, устанавливаются и изменяются решением Совета депутатов сельского поселения Новочеркутинский сельсовет.

4.4. Расчетные ставки арендной платы определяются умножением базовой ставки арендной платы на коэффициенты, учитывающие зональное размещение в районе, категорию арендуемого объекта и вид использования помещения, согласно приложениям 2, 3, 4.

4.5. Базовая ставка арендной платы при сдаче имущественного комплекса равна 10% остаточной стоимости или рыночной стоимости указанных основных средств.

4.6. Расчетная ставка арендной платы в год за аренду имущественного комплекса, недвижимого имущества, оборудования и движимого имущества рассчитывается согласно приложению N 1 "Методика расчета величины арендной платы" к настоящему Положению.

4.7. Расчетная ставка изменяется при изменении базовой ставки арендной платы.

4.8. Расчеты по арендной плате производятся Арендатором ежеквартально. Сумма начисленной арендной платы за месяц перечисляется арендаторами не позднее сроков платежей указанных в договоре. Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

4.9. При неуплате Арендатором указанных платежей в установленные сроки Арендатор несет ответственность в соответствии с договором, действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

4.10. Ответственность за правильность начисления и контроль за своевременной уплатой арендной платы возлагается администрацию сельского поселения.

**5. Контроль за использованием арендованных**

**объектов муниципального имущества**

5.1. Контроль за целевым использованием объектов аренды и их надлежащей эксплуатацией осуществляет администрация сельского поселения и (или) балансодержатель по принадлежности в соответствии с условиями договора аренды.

5.2. Контроль за муниципальными предприятиями и учреждениями, выступающими арендодателями муниципального имущества, осуществляет администрация сельского поселения.

**6. Льготы по арендной плате**

6.1. Ставка арендной платы устанавливается равной нулю, оплата производится в размере эксплуатационных расходов балансодержателю для следующих категорий арендаторов:

- учреждений, организаций, отделов администрации финансируемых из средств областного или районного бюджетов, учреждений здравоохранения финансируемых за счет средств страховой медицины;

- обществ инвалидов, ветеранов (для помещений, арендуемых под офисы, площадью не более 30 кв. м);

- других арендаторов, которые освобождаются в соответствии с федеральным законодательством, нормативно-правовыми актами Президента РФ и Правительства РФ, нормативными правовыми актами района.

По объектам недвижимого имущества, переданным в аренду впервые и требующим восстановительных затрат, капитального ремонта или реконструкции на период их проведения, площадью:

- до 100 кв. м - не более чем на 1 месяц;

- до 300 кв. м - не более чем на 3 месяца;

- до 1000 кв. м - не более чем на 6 месяцев.

По отдельно стоящим зданиям, имущественным комплексам площадью более 1000 кв. м - не более чем на 1 год.

6.2. Для учреждений, организаций, общественных объединений, выполняющих значимые функции для социально-экономического развития сельского поселения, не преследующих в качестве основной деятельности извлечение прибыли, льготы по арендной плате устанавливаются ежегодно сельским Советом депутатов.

6.3. Для учреждений, организаций, общественных объединений, имеющих смешанное финансирование из бюджетов различного уровня, обеспечивающих исполнение заказов для учреждений, финансируемых за счет средств районного бюджета, льготы по арендной плате устанавливаются ежегодно районным Советом депутатов.

**7. Вступление в силу настоящего нормативного**

**правового акта**

7.1. Настоящее Положение вступает в силу со дня его официального обнародования.

Глава сельского поселения

Новочеркутинский сельсовет И.С.Пытин

Приложение N 1

к Положению

о порядке передачи в аренду

муниципального имущества

сельского поселения

Новочеркутинский сельсовет

МЕТОДИКА РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Расчет арендной платы за аренду муниципального недвижимого имущества определяется по формуле:

Апл = Бап х Кз х Кк х Ки х S,

где:

Бап - базовая ставка арендной платы за один кв. метр площади в год;

Кз - зональный коэффициент, определяется в зависимости от места расположения арендуемого объекта в соответствии с приложением 2;

Кк - коэффициент качества арендуемого объекта, применяется в соответствии с приложением 3;

Ки - коэффициент вида использования помещения, применяется в соответствии с приложением 4;

S - площадь нежилого помещения.

2. Расчет арендной платы за имущественный комплекс определяется по формуле:

Ап = (Бап х Кз х Кк х Ки х S) + (Сос х П1 + Соб х П2) х Ки

Бап - базовая ставка арендной платы, 1 кв. м в год;

Кз - зональный коэффициент (приложение 2);

Кк - коэффициент категории арендованного объекта (приложение 3);

Ки - коэффициент вида использования помещения (приложение 4);

Сос - стоимость основных средств, принимается равной 10% остаточной стоимости основных средств и внеоборотных активов.

П1 - арендный процент, равный 30%;

Соб - стоимость оборотных средств, сдаваемых в аренду;

S - площадь нежилого помещения;

П2 - арендный процент, определяется в размере ставки рефинансирования, устанавливаемой Центральным банком Российской Федерации.

3. Расчет арендной платы за здания, сооружения и иное имущество (основные средства), используемые арендаторами в едином хозяйственном процессе, при котором разделение имущества между несколькими пользователями влечет нарушение данного хозяйственного процесса, цены на товары, работы, услуги которых устанавливаются органами власти, определяется по формуле:

Aп = Ни + Пз + А х Па, где:

Ап - арендная плата за пользование муниципальным имуществом;

Ни - налог на имущество, начисленный за отчетный период на арендованное имущество;

Пз - плата за землю, начисленная за отчетный период, на которой расположено арендованное имущество;

А - амортизационные отчисления на полное восстановление арендованных основных средств, начисленные за отчетный период;

Па - арендный процент - норма прибыли от сдачи в аренду, устанавливается в размере 5% (коэффициент равен 1,05).

Расходы арендатора на содержание, эксплуатацию и текущий ремонт не входят в размер арендной платы.

4. Размер арендной платы за муниципальное движимое имущество составляет 30% от остаточной или рыночной стоимости в год (за исключением автобусов).

Размер арендной платы за автобусы городского и пригородного сообщения составляет 1% от остаточной или рыночной стоимости в год.

Размер арендной платы за автобусы междугороднего сообщения составляет 3% от остаточной или рыночной стоимости в год .