**ГОСТОВСКАЯ СЕЛЬСКАЯ ДУМА**

**Шабалинского района Кировской области**

**третьего созыва**

**РЕШЕНИЕ**

**от 14 декабря 2015г. №28/134**

**п. Гостовский**

**Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду**

**муниципального имущества муниципального образования Гостовское сельское поселение Шабалинского района Кировской области**

В соответствии с главой 7 Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Гостовское сельское поселение Шабалинского района Кировской области, утвержденного решением Гостовской сельской Думы от 14.12.2015г. № 28/133\_, в целях повышения эффективности управления объектами недвижимости, обеспечения доходов в бюджет муниципального образования Гостовское сельское поселение Шабалинского района Кировской области, Гостовская сельская Дума РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Гостовское сельское поселение Шабалинского района Кировской области. Прилагается.

 2. Установить с 01 января 2016 года базовую величину стоимости строительства 1 квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов, применяемую при расчете арендной платы,23912 рублей.

3. Опубликовать настоящее решение в Сборнике нормативно-правовых актов местного самоуправления муниципального образования Гостовское сельское поселение Шабалинского района Кировской области.

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на специалиста 1 категории администрации Гостовского сельского поселения Синцову М.В..

5. Решение Гостовской сельской Думы от 20.12.2010 года № 26/129 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества Гостовское сельское поселение» считать утратившим силу.

 10. Настоящее решение вступает в силу с 01 января 2016 года.

Глава поселения Л.А.Сивкова

 УТВЕРЖДЕНО

 решением Гостовской

 сельской Думы

 от 14.12.2015 N 28/

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОСТОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ШАБАЛИНСКОГО РАЙОНА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Гостовское сельское поселение Шабалинского района Кировской области (далее - Положение) определяет порядок предоставления в аренду объектов недвижимого нежилого и движимого имущества, составляющего муниципальную собственность муниципального образования Гостовское сельское поселение Шабалинского района Кировской области (далее - объекты муниципального имущества). Арендодателем является администрация Гостовского сельского поселения (далее - Администрация).

1.2. Настоящее Положение разработано в целях:

- расширения возможностей для получения юридическими лицами и физическими, в том числе индивидуальными предпринимателями, прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества;

- развития добросовестной конкуренции;

- обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества;

- предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

1.3. Правовую основу настоящего Положения составляют Гражданский кодекс Российской Федерации, Бюджетный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" ( с изменениями и дополнениями), приказ Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 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".

1.4. В соответствии с настоящим Положением в аренду предоставляются следующие виды объектов муниципального имущества:

- объекты муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования Гостовское сельское поселение Шабалинского района Кировской области;

- объекты муниципального имущества, закрепленные на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями;

- объекты муниципального имущества, закрепленные на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.

1.5. Основными принципами предоставления в аренду объектов муниципального имущества являются:

- бюджетная эффективность и социальная направленность передачи объектов муниципального имущества в аренду;

- открытость информации о передаваемых в аренду объектах муниципального имущества.

1.6. Перечень объектов муниципального имущества, которые могут быть предоставлены в аренду, составляется Администрацией на основании:

- предложений муниципальных предприятий и учреждений, оформленных в соответствии с настоящим Положением;

- заключений Администрации о наличии на муниципальных предприятиях излишних, неиспользуемых объектов муниципального имущества по итогам проверок эффективности использования ими закрепленных за ними объектов муниципального имущества по согласованию с руководителями предприятий;

- данных о неиспользуемых объектах муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования Гостовское сельское поселение Шабалинского района Кировской области;

- сведений администрации об истечении сроков договоров аренды в отношении объектов муниципального имущества.

Информационные сообщения о проведении конкурса, аукциона, кроме размещения на сайте в сети ИНТЕРНЕТ размещается в Сборнике нормативно правовых актов местного самоуправления муниципального образования Гостовское сельское поселение Шабалинского района Кировской области.

2. Способы предоставления в аренду

объектов муниципального имущества

2.1. Предоставление в аренду объектов муниципального имущества, составляющего казну администрации Гостовского сельского поселения, а также закрепленных за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения и муниципальными бюджетными учреждениями на праве оперативного управления и которыми они могут распоряжаться только с согласия собственника, может быть осуществлено только по результатам проведения торгов в форме конкурсов или аукционов, за исключением случаев, предусмотренных Законом "О защите конкуренции", согласно Правилам проведения конкурсов и аукционов, утвержденным приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67.

2.2. В ряде случаев предоставление в аренду муниципального имущества, составляющего казну администрации Гостовского сельского поселения, а также закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения и муниципальными бюджетными учреждениями на праве оперативного управления и которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, может быть осуществлено только по результатам торгов в форме конкурсов исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утверждает федеральный антимонопольный орган.

2.3. Администрация поселения вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов - разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению конкурсов или аукционов, определение начальной (минимальной) цены договора, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, конкурсной документации, документации об аукционе, определение условий конкурсов или аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором конкурса или аукциона.

2.4. Специализированная организация осуществляет указанные в пункте 2.3 настоящего Положения функции от имени организатора конкурса или аукциона. При этом права и обязанности возникают у организатора конкурса или аукциона.

2.5. Специализированная организация не может быть участником конкурса или аукциона, при проведении которых эта организация осуществляет функции, указанные в пункте 2.3 настоящего Положения.

3. Порядок предоставления объектов

муниципального имущества в аренду

3.1. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды объектов муниципального имущества установлен приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67.

3.2. Торги могут проводиться в том числе и до момента истечения срока действующего договора, но с учетом того, что договор аренды на новый срок должен быть заключен по истечении срока действующего на момент проведения торгов договора. При этом по результатам проведения торгов муниципальное имущество должно быть передано свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, когда оно закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

При назначении торгов по предоставлению в аренду объекта муниципального имущества, переданного по договору аренды, арендодатель в письменной форме (заказным письмом) уведомляет каждого арендатора данного объекта об истечении срока договора аренды.

3.3. При проведении торгов администрация Гостовского сельского поселения вправе установить требования о внесении задатка, размер которого определяется организатором конкурса или аукциона.

3.4. Сведения о лицах, подавших заявку на участие в торгах, не подлежат оглашению до момента подведения итогов торгов.

3.5. В случаях предоставления муниципального имущества по договору аренды без проведения торгов в соответствии с пунктом 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" претендент подает в администрацию Шабалинского района заявление, к которому прилагаются:

копии регистрационных и учредительных документов или выписки из Единого государственного реестра (копия паспорта - для физических лиц);

копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя;

копия свидетельства о постановке на налоговый учет юридического лица или индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия руководителя или представителя юридического лица;

копия лицензии, если деятельность арендатора предусматривает лицензирование.

Указанные документы заявителю не возвращаются. Копии документов должны быть заверены печатью заявителя и подписью уполномоченного лица.

При наличии нескольких заявлений договор аренды заключается с претендентом, который первым подал заявление.

3.6. Все заявления рассматривает комиссия, утвержденная постановлением администрация Гостовского сельского поселения в течение 30 календарных дней со дня обращения и направляет уведомление заявителю о принятом решении.

В своей работе комиссия руководствуется данным Положением и Положением о комиссии.

3.7. Арендодатель не дает согласие заявителю на заключение договора аренды при наличии одного из следующих обстоятельств:

3.7.1. Предоставление муниципального имущества в аренду осложнит или сделает невозможным выполнение муниципальным унитарным предприятием и муниципальным учреждением видов деятельности, предусмотренных уставом муниципального унитарного предприятия или муниципального учреждения.

3.7.2. Предоставление муниципального имущества в аренду будет препятствовать осуществлению официально утвержденной программы развития муниципального унитарного предприятия или муниципального учреждения.

3.7.3. В результате аренды муниципального имущества техническому состоянию объекта может быть нанесен урон.

3.7.4. Предоставление муниципального имущества в аренду будет способствовать ухудшению финансово-экономического состояния муниципального унитарного предприятия или муниципального учреждения.

4. Договор аренды объекта муниципального имущества

4.1. Основным документом, регламентирующим отношения аренды объекта муниципального имущества, является договор аренды. Договоры о предоставлении в аренду объектов муниципального имущества заключаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Правилами проведения конкурсов и аукционов, утвержденными приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67, и настоящим Положением.

4.2. Арендодателем объектов муниципального имущества является администрация Гостовского сельского поселения.

Заявления о предоставлении в аренду муниципального имущества и договоры аренды согласовываются с балансодержателем.

4.3. Арендаторами объектов муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования Гостовское сельское поселение Шабалинского района Кировской области, а также закрепленных на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями и на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, могут выступать как юридические, так и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

4.4. Договоры аренды могут быть краткосрочными (до 1 (одного) года), долгосрочными (свыше 1 (одного) года ), но не более 15 лет.

4.5. В договоре аренды указываются состав передаваемого в аренду имущества, данные о нем, позволяющие однозначно идентифицировать предмет аренды, отличить его от других, а также размер и порядок внесения арендной платы, срок договора аренды, распределение обязанностей сторон (в том числе по проведению текущего и капитального ремонта), ответственность сторон.

4.6. Дополнительными условиями в договоре определяются обязанности арендатора по ведению забалансового учета недвижимого казенного имущества и условия технической эксплуатации.

4.7. В текст договора отдельным разделом включаются условия сдачи арендуемых помещений в субаренду.

Арендатор вправе сдавать в субаренду арендуемое им муниципальное имущество только с согласия Администрации (арендодателя).

В случае заключения договора субаренды размер арендной платы по основному договору подлежит перерасчету путем увеличения коэффициента вида деятельности, если вид деятельности субарендатора подтвержден документально.

Согласие Администрации оформляется решением Администрации, в котором указываются:

площадь и технические характеристики помещения;

срок действия договора субаренды;

условия оплаты и расчет арендной платы и др.

Обязательным условием дачи согласия Администрации на субаренду является безусловное исполнение арендатором обязанностей по договору аренды, в том числе отсутствие задолженности по арендной плате.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия основного договора аренды.

Договор субаренды пролонгации не подлежит.

Договоры субаренды подлежат учету в Администрации.

4.8. В обязательном порядке в договоре указывается, что арендодатель объектов муниципального имущества в случае неисполнения арендатором условий договора в части полноты и своевременности внесения арендной платы свыше 2 месяцев обращается в суд с заявлением о расторжении договора и взыскании арендной платы.

4.9. Договор в обязательном порядке должен предусматривать обязанности сторон по проведению капитального ремонта.

4.10. Договор аренды подписывается сторонами не позднее 20 дней после завершения торгов и оформления протокола торгов.

4.11. Договоры аренды объектов муниципального имущества на срок свыше 1 года и все изменения в данных договорах регистрируются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.12. Учет всех договоров аренды, заключаемых в соответствии с настоящим Положением, и реестр объектов муниципального имущества, предоставленных в аренду, ведет специалист 1 категории администрации Гостовского сельского поселения.

5. Порядок определения величины арендной платы

5.1. За пользование муниципальным имуществом устанавливается арендная плата в форме определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически.

5.2. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом определяется в договоре аренды по соглашению сторон в соответствии с Методикой расчета арендной платы, по результатам торгов либо на основании результатов независимой оценки.

Если по итогам размещения информационного сообщения о проведении торгов не поступило ни одной заявки и администрацией Гостовского сельского поселения принято решение о повторном размещении информационного сообщения, размер арендной платы уменьшается на 10%.

5.3. В случае заключения договора аренды муниципального имущества по результатам торгов размер арендной платы определяется в соответствии с итоговым протоколом. При этом начальный размер арендной платы определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за муниципальное имущество либо на основании отчета об оценке размера арендной платы или стоимости права аренды, составленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

5.4. Размер арендной платы по договорам аренды может быть пересмотрен не чаще одного раза в год.

 Заказчиком независимой оценки размера арендной платы выступает администрация Гостовского сельского поселения. Расходы администрации поселения на проведение независимой оценки дополнительно включаются в сумму арендной платы на первый месяц аренды.

В случае проведения арендатором капитального ремонта муниципального имущества, проводимого с согласия арендодателя и по согласованной с арендодателем смете, арендатору по распоряжению администрации поселения стоимость ремонта может быть зачтена в счет арендной платы либо установлена минимальная арендная плата на определенный срок.

Размер арендной платы не включает в себя плату за пользование земельным участком, коммунальные и иные платежи.

5.5. Минимальная величина годовой арендной платы за 1 кв. м, применяемая при расчете арендной платы за использование муниципального недвижимого имущества, определена:

|  |  |
| --- | --- |
| На территории сельских поселений  | 240 рублей  |

5.6. Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом.

Величина годовой арендной платы за нежилые помещения определяется по формуле:

 Апл = S x (Сб x Киз x Км x Кт x Кд x Кнж) / 10, где:

Апл - величина годовой арендной платы за нежилые помещения, в рублях;

S - общая площадь нежилого помещения, сдаваемого в аренду, кв. м;

Сб - базовая величина стоимости строительства 1 кв. метра нового жилья.

Киз - коэффициент износа объекта недвижимости.

Коэффициент износа объекта недвижимости определяется по следующей формуле:

Киз = (100 - % износа) / 100

Процент износа здания, сооружения устанавливается по данным органов технической инвентаризации. При отсутствии данных износ определяется на основании норм амортизации. При этом коэффициент износа объекта недвижимости, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, не может быть установлен менее 0,1.

Км - коэффициент вида строительного материала.

Значение коэффициента вида строительных материалов устанавливается в зависимости от вида строительного материала основных конструктивных элементов здания (сооружения) и дифференцируется по следующим категориям:

|  |  |
| --- | --- |
| Кирпич, шлакоблоки  | 1,2  |
| Железобетон, металл  | 1,0  |
| Комбинированные  | 0,8  |
| Дерево  | 0,6  |

Кт - коэффициент типа здания.

Значение коэффициента типа здания устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания и дифференцируется по следующим категориям:

|  |  |
| --- | --- |
| Административное  | 1,0  |
| Прочие  | 0,8  |
| Производственное  | 0,5  |
| Складское (гараж)  | 0,3  |

Кд - коэффициент вида деятельности.

Коэффициент вида деятельности устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора, соответствующего Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОК 029-2001 (ОКВЭД), и (или) назначения использования арендуемого помещения (объекта).

|  |  |
| --- | --- |
| Значение коэффициента | Деятельность, отрасль  |
| 0,9 | банки, пункты обмена валют, ломбарды, ночные клубы, гостиницы, бани-сауны  |
| 1,2 | страховые компании  |
| 1,2 | организации, осуществляющие услуги по предоставлениюсотовой, радио- и пейджинговой связи  |
| 1,5 | фирмы, осуществляющие операции с ценными бумагами,инвестиционные компании; аудиторские и риэлтерские фирмы;нотариальные и адвокатские конторы, юридическиеконсультации; центры и бюро консультативно-техническогообеспечения и создания программных продуктов для компьютеров |
| 1,3 | рестораны, кафе, бары, закусочные с реализацией алкогольнойпродукции |
| 1,1 | предприятия, предприниматели, занимающиесялесоперерабатывающей деятельностью  |
| 1,2 | оптовая торговля: магазины, склады, базы хранения продуктови грузов; косметические кабинеты, парикмахерские скосметическими услугами; охранные бюро и агентства  |
| 0,4 | организации электросвязи: телефонные станции, телеграф  |
| 0,3 | парикмахерские  |
| 1,1 | автошколы, автосервис  |
| 0,7 | почта; розничная торговля: магазины, склады  |
| 1,0 | негосударственные образовательные учреждения начального,среднего и высшего профессионального образования  |
| 0,7 | государственные предприятия всех отраслей  |
| 0,5 | спортклубы, спортзалы; кафе, столовые, магазины-кулинариибез реализации алкогольной продукции  |
| 0,3 | бытовое обслуживание населения: ремонт обуви, ремонт одеждыи головных уборов, ремонт трикотажных изделий, ремонтбытовой техники, часов, телерадиоаппаратуры, химчистка икрашение, ремонт мебели, фотоуслуги  |
| 0,6 | государственные аптеки; предприятия ЖКХ независимо оторганизационно-правовой формы собственности  |
| 0,3 | столовые, обслуживающие учащихся образовательных учрежденийвысшего профессионального образования, работников бюджетныхорганизаций  |
| 0,4 | негосударственные образовательные учреждения дошкольного иобщего среднего образования  |
| 0,3 | федеральные государственные учреждения; учреждения,финансируемые из областного бюджета  |
| 0,2 | общества и организации инвалидов, ветеранов, общественныедвижения, партии, союзы, объединения, профсоюзы, социальныеи благотворительные фонды  |
| 0,1 | муниципальные учреждения  |
| 1,0 | виды деятельности, не вошедшие в данный перечень  |

При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата для каждого вида деятельности рассчитывается пропорционально занимаемой площади;

Кнж - коэффициент качества нежилого помещения.

Коэффициент качества нежилого помещения представляет сумму коэффициентов, характеризующих качество объекта недвижимости:

Кнж = К1 + К2 + К3

Значение коэффициентов дифференцируется по следующим показателям:

К1 - расположение помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| Отдельно стоящее здание  | 0,3  |
| Надземная встроенно-пристроенная часть  | 0,25  |
| Чердак (мансарда)  | 0,1  |
| Полуподвал (цокольный этаж)  | 0,15  |
| Подвал (дебаркадер)  | 0,05  |

К2 - степень технического обустройства:

наличие водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления - 0,2;

при отсутствии одного из элементов благоустройства К2 снижается на 0,05;

К3 - высота потолков в помещении (средняя в здании):

|  |  |
| --- | --- |
| Свыше 3 метров  | 0,07  |
| От 2,6 до 3 метров  | 0,04  |
| Менее 2,6 метра  | 0,02  |

10 - срок окупаемости капитальных вложений, лет.

Если величина арендной платы, рассчитанная по Методике расчетов, меньше минимальной, то в качестве величины арендной платы за 1 кв. метр принимается минимальная величина арендной платы за 1 кв. метр.

5.7. Расчет почасовой арендной платы производится по формуле:

 Ап / 12

 Ап. час = -------- x Кча, где:

 Кч x Кдн

Ап – годовая арендная плата;

Кч – количество часов в рабочем дне;

Кдн – количество рабочих дней в месяце;

Кча – количество часов в месяц по использованию арендуемого имущества.

5.8. Размер годовой арендной платы за пользование муниципальным движимым имуществом.

Расчётная величина годовой арендной платы при сдаче в аренду муниципального движимого имущества определяется по формуле:

 Ап=Сб х Ам х Ки, где

Ап-арендная плата, руб.;

Сб- балансовая стоимость или оценочная стоимость, руб.;

Ам-годовая норма амортизации арендуемого движимого имущества;

Ки-коэффициент износа, определяемый в зависимости от процента износа имущества на момент заключения договора аренды:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п  | Процент износа движимогоимущества (%) | Значение коэффициентаизноса (Ки) |
| 1. | до 10 | 1 |
| 2. | от 10 до 30 | 0,7 |
| 3. | от 31 до 50 | 0,5 |
| 4. | от 51 до 80 | 0,3 |
| 5. | свыше 81 | 0,2 |

5.9. При расчете арендной платы применять льготный понижающий коэффициент (Кп) - 0,33 в следующих случаях: для юридических лиц независимо от формы собственности и организационно-правовых форм, индивидуальных предпринимателей арендующих муниципальное имущество, в целях, связанных с обслуживанием жилого фонда, водопроводных и канализационных сетей, насосных станций, линий электропередач, трансформаторных подстанций, тепловых сетей и котельных, газовых сетей и прочих объектов газового хозяйства, прочих объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства, а также для осуществления управленческих и социально-культурных функций.

5.10. При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата для каждого вида деятельности рассчитывается пропорционально занимаемой площади.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_