**ОПЫТНОПОЛЬСКАЯ СЕЛЬСКАЯ ДУМА**

**ЯРАНСКОГО РАЙОНА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**второго созыва**

**РЕШЕНИЕ**

от 28.01.2009 № 53

м. Опытное Поле

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества администрации Опытнопольского сельского поселения

В целях повышения эффективности управления муниципальным имуществом, расположенным на территории сельского поселения, обеспечения повышения доходности от его использования, совершенствования работы в сфере арендных отношений Опытнопольская сельская Дума РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества администрации Опытнопольского сельского поселения. (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение в Информационном бюллетене органов

местного самоуправления Опытнопольского сельского поселения Яранского района Кировской области.

3.Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования

(обнародования).

Глава Опытнопольского

сельского поселения А.И. Лапшин

 Утверждено

 Решением Опытнопольской

 сельской Думы второго созыва

 от 28.01.2009 № 53

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ

ОПЫТНОПОЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества Опытнопольского сельского поселения (далее - Положение) на основе действующего законодательства определяет порядок предоставления в аренду имущества, составляющего муниципальную собственность муниципального образования Опытнопольского сельского поселения (далее - муниципальное имущество).

1.2. К муниципальному имуществу, передаваемому в аренду, относятся:

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

отдельные здания, сооружения и нежилые помещения, включая встроенные и встроенно-пристроенные помещения в жилых домах, отнесенные в установленном порядке к муниципальной собственности;

оборудование, автотранспорт и иное движимое имущество, учитываемое на балансе муниципальных предприятий и учреждений, а также не закрепленное за предприятиями и учреждениями.

1.3. Учет всех договоров аренды, заключаемых в соответствии с настоящим Положением, и реестр муниципального имущества, предоставленного в аренду, ведет администрации сельского поселения (далее –Администрация ).

**2. Порядок рассмотрения предложений о предоставлении**

**в аренду имущества муниципальных предприятий и учреждений**

2.1. Перечень объектов муниципального имущества, которое может быть предоставлено в аренду, составляется Администрацией на основании:

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

решений Администрации об изъятии имущества муниципальных учреждений, не используемого ими либо используемого не по назначению;

заключений Администрации о наличии на муниципальных предприятиях излишнего, не используемого имущества по итогам проверок эффективности использования ими закрепленного за ними муниципального имущества;

данных о неиспользуемом имуществе, не закрепленном за муниципальными предприятиями и учреждениями.

2.2. Для решения вопроса о предоставлении муниципального имущества в аренду Администрация принимает:

письма государственных учреждений, предприятий, акционерных обществ с просьбой о предоставлении в аренду муниципального имущества;

письма муниципальных предприятий с просьбой разрешить заключение договора о предоставлении в аренду имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения;

письма муниципальных учреждений с просьбой разрешить заключение договора о предоставлении в аренду имущества, закрепленного на праве оперативного управления;

проекты договоров аренды, подготовленные муниципальными учреждениями, обладающими в соответствии с действующим законодательством правом передавать имущество в аренду самостоятельно, с просьбой согласовать данные договора;

заявления физических и юридических лиц с просьбой предоставить им на праве аренды муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными учреждениями или предприятиями. Наряду с заявлением указанные лица предоставляют документы, перечень которых устанавливается настоящим Положением.

2.3. Все заявления, предоставленные в Администрацию, регистрируются в книге регистрации.

2.4. Для получения согласия на предоставление недвижимого имущества в аренду муниципальные предприятия, учреждения и физические лица предоставляют в Администрацию:

письма в соответствии с пунктом 2.2;

учредительные документы арендатора;

решение о государственной регистрации арендатора, коды, присвоенные органами статистики;

характеристику передаваемого в аренду имущества по форме, утвержденной Администрацией;

поэтажный план и экспликацию арендуемых помещений;

свидетельство о постановке потенциального арендатора на учет в налоговом органе;

заключение санитарно-эпидемиологической службы и Государственного пожарного надзора о возможности использования помещений для указанных в заявлении целей (при необходимости);

согласование с балансодержателем недвижимого имущества.

2.5. По результатам рассмотрения писем муниципальных предприятий, учреждений и физических лиц Администрация принимает одно из следующих решений:

заключить договор аренды;

провести торги на право заключения договора;

не давать согласия на заключение договора аренды.

2.6. Администрация может не дать согласие на заключение договора аренды исключительно в случае наличия хотя бы одного из следующих обстоятельств:

предоставление имущества в аренду осложнит или вообще сделает невозможным выполнение предприятием и учреждением видов деятельности, предусмотренных уставом;

предоставление имущества в аренду будет препятствовать осуществлению официально утвержденной программы развития предприятия или учреждения;

в результате аренды имущества техническому состоянию объекта может быть нанесен урон;

организация, претендующая на аренду имущества, имеет задолженность хотя бы перед одним из бюджетов;

организация, претендующая на получение имущества в аренду, обладает признаками неплатежеспособности;

предоставление имущества в аренду будет способствовать ухудшению финансово-экономического состояния предприятия или учреждения;

предоставление имущества в аренду будет способствовать социальному ухудшению жизни населения, проживающего в данном населенном пункте, районе, микрорайоне, жилом доме.

2.7. Согласие на предоставление недвижимого имущества оформляется составлением договора аренды.

**3. Порядок предоставления имущества в аренду**

**по конкурсу (без права выкупа)**

3.1. Порядок организации конкурса.

3.1.1. Объекты не арендованного имущества, а также объекты, срок договоров которых истек или истекает (при этом арендатор, пользующийся имуществом, допустил неоднократное нарушение условий договора, а также условий, предусмотренных статьей 619 ГК РФ), предоставляются в аренду по итогам конкурсного рассмотрения комиссией Администрации заявок претендентов на получение права аренды (без права выкупа).

3.1.2. Конкурсная комиссия формируется из состава работников Администрации, заинтересованных ведомств и владельца имущества. Персональный состав комиссии утверждается главой администрации по представлению председателя комиссии. Председатель комиссии утверждает регламент ее работы.

Работа комиссии строится в соответствии с распоряжением Минимущества России от 28 июля 1998 года N 774-р.

3.1.3. Комиссия определяет состав критериев (условий), в соответствии с которыми будет выбираться победитель конкурса. Такими критериями могут быть: объем инвестиций в арендуемый объект, наилучшие предложения по использованию арендуемого объекта, максимальная ставка арендной платы, по которой претендент готов заключить договор аренды (без права выкупа) в случае признания его победителем конкурса.

3.1.4. В отдельных случаях, при обоснованной необходимости инвестиций в развитие арендуемого объекта, арендная плата или ее часть может быть установлена в виде возложения на арендатора обусловленных договором или дополнительным соглашением к нему затрат на улучшение арендованного имущества.

3.1.5. Комиссия публикует объявление о конкурсе, в котором назначает сроки приема заявок на конкурс, доводит до сведения претендентов (заявителей) на право аренды условия сдачи имущества в аренду и получает их предложения по выполнению условий конкурса.

3.1.6. Одновременно с назначением срока приема заявок Администрация в письменной форме (заказным письмом) уведомляет каждого арендатора за два месяца до истечения срока договора аренды, если объект имущества на момент проведения конкурса находится в аренде, о расторжении договора аренды, о своих намерениях выставить арендуемый объект на конкурс, а также об условиях конкурса. Арендатору предлагается подать на участие в конкурсе.

3.1.7. Всем претендентам на право аренды, подавшим заявки, предоставляется возможность ознакомиться с выставляемым на конкурс объектом.

3.1.8. Заявка и прилагаемые к ней документы фиксируются в журнале регистрации заявок и предложений.

После принятия заявки Администрация направляет заявителю письменное уведомление о внесении предложения заявителя на рассмотрение комиссии с указанием даты регистрации его заявки. С момента уведомления заявитель приобретает статус претендента на получение права аренды. По истечении установленного срока прием заявок прекращается.

3.1.9. Претендент имеет право отозвать свою заявку до установленного срока заседания комиссии, сообщив об этом письменно.

3.1.10. Сведения о лицах, подавших заявку на получение права аренды, не подлежат оглашению до момента подведения итогов конкурса.

3.2. Порядок рассмотрения заявок на получение права аренды объекта (без права выкупа). Договор аренды заключается в соответствии с настоящим Положением.

3.3.1. Авансовый платеж, внесенный претендентом, засчитывается в счет арендной платы.

3.3.2. В случае если выставленные на конкурс объекты находятся в аренде на момент проведения конкурса:

3.3.2.1. Если арендатор объекта признан решением комиссии победителем конкурса на получение права аренды, то на основании этого решения между Администрацией и победителем конкурса заключается договор аренды в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

3.3.2.2. Арендатор объекта имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. В случае если арендатор участвовал в конкурсе, но не признан победителем, Администрация в письменной форме (заказным письмом) уведомляет арендатора о решении комиссии по арендуемому объекту и предлагает дать свое согласие (несогласие) на заключение договора аренды на новый срок на условиях, предлагаемых претендентом, определенным комиссией. Срок ответа арендатора указывается в уведомлении.

3.3.2.3. Администрация принимает от арендатора в письменной форме заявление о намерении заключить договор целевой аренды на новый срок с измененными условиями, оговоренными в решении комиссии.

На основании заявления арендатора Администрация готовит проект распоряжения о заключении договора аренды с прежним арендатором на новый срок с измененными условиями.

3.3.2.4. Проект распоряжения вместе с прилагаемыми документами (заявлением арендатора, пакетом документов в соответствии с п. 2.4 настоящего Положения, изменениями условий договора, справками об отсутствии задолженности арендатора) передается на визирование и подписание.

3.3.2.5. При отсутствии согласия арендатора Администрация готовит проект распоряжения о заключении договора аренды с претендентом, определенным комиссией, а также запрашивает у претендента другие документы для оформления договора аренды.

3.3.2.6. Администрация предлагает претенденту в десятидневный срок внести на специальный счет сумму, равную двухмесячной арендной плате за выделяемый объект, - авансовый платеж по договору аренды.

3.3.2.7. Проект распоряжения вместе с прилагаемыми документами (заявлением претендента, пакетом документов в соответствии с требованиями комиссии по проведению конкурса, изменениями условий конкурса, подтверждением о внесении авансового платежа) передается на визирование и подписание.

3.3.2.8. В срок не более десяти дней с момента подписания распоряжения между Администрацией и арендатором заключается договор аренды объекта (без права выкупа). Договор аренды заключается в соответствии с настоящим Положением.

3.4. По итогам конкурса договор купли-продажи права аренды объекта не заключается. Сдача объектов в аренду не влечет выкупа.

**4. Договор аренды имущества**

4.1. Основным документом, регламентирующим отношения аренды муниципального имущества, является договор аренды. Договоры о предоставлении в аренду муниципального имущества заключаются в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

4.2. Арендодателями недвижимого имущества, учитываемого на балансе муниципальных унитарных предприятий, являются соответствующие предприятия при получении ими предварительного письменного согласия Администрации на предоставление имущества в аренду. Договоры аренды оформляются предприятиями в соответствии с письменным договором аренды муниципального имущества, закрепленного за организацией на праве хозяйственного ведения.

4.3. По договорам аренды движимого и недвижимого имущества, учитываемого на балансе муниципальных учреждений, в качестве арендодателей выступают Администрация и учреждение - владелец имущества.

4.4. Договор аренды может быть краткосрочным (до 1 года) и долгосрочным (свыше 1 года), но не более 15 лет.

4.5. В договоре аренды указываются состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, данные о нем, позволяющие однозначно идентифицировать предмет аренды, отличить его от других, а также размер и порядок внесения арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей и ответственность сторон.

4.6. В договоре аренды может предусматриваться обязанность арендатора на основании пункта 4 статьи 935 ГК РФ страховать имущество, сданное в аренду (арендуемое имущество). Указанный договор страхования относится к добровольным видам страхования до принятия (вступления в силу) соответствующего закона об обязательном страховании. Страховой взнос не входит в арендную плату и уплачивается арендатором в качестве отдельного единовременного платежа в размере и на условиях, определяемых заключаемым договором страхования. Указанное страхование не распространяется на аренду нежилых помещений, где арендаторами выступают государственные и муниципальные предприятия и учреждения, общественные объединения.

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

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

4.9. Если предметом договора аренды являются здания, отнесенные к памятникам истории и культуры, то между государственным учреждением "Научно-производственный центр по охране памятников истории и культуры" и арендатором заключается Охранное обязательство об охране и использовании памятника истории и культуры.

4.10. В обязательном порядке в договоре указывается, что арендодатели муниципального имущества: Администрация , муниципальные предприятия, учреждения, если последние таким правом наделены, - в случае неисполнения арендатором условий договора в части полноты и своевременности внесения арендной платы свыше двух месяцев обращаются в суд с заявлением о расторжении и взыскании арендной платы.

**5. Порядок определения величины арендной платы**

5.1. Единый порядок определения величины арендной платы за пользование находящимся в муниципальной собственности недвижимым имуществом, расположенным на территории сельского поселения , устанавливается настоящим Положением.

5.2. Величина арендной платы за объекты муниципальной собственности, сдаваемые в аренду и субаренду, определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, сооружениями), которая устанавливает базовые значения коэффициентов и величин, необходимых для расчета.

5.3. В каждом конкретном случае размер арендной платы за нежилые помещения (здания, сооружения) определяется в договоре аренды по соглашению сторон.

5.4. Размер арендной платы определяется исходя из утвержденных в установленном порядке величин:

минимальной ставки годовой арендной платы за один квадратный метр общей нежилой площади;

базового размера стоимости нового строительства одного квадратного метра (нежилого помещения).

5.5. Порядок учета и распределения доходов от аренды имущества устанавливается на основании Положения, утвержденного совместно Администрацией и финансовым органом Яранского района.

5.6. Величина арендной платы за 1 кв. метр не может быть установлена ниже минимальной величины годовой арендной платы за 1 кв. метр общей нежилой площади, ежегодно устанавливаемой Правительством области.

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

5.7. Минимальная величина арендной платы - это минимально возможный уровень арендной платы, при котором достигается платежеспособный спрос на арендуемое имущество. Определяется ежегодно аналитически расчетным путем.

5.8. Минимальная величина арендной платы применяется при расчете арендной платы в случаях, когда арендаторами являются органы государственной власти области, областные государственные учреждения, а также физические или юридические лица, выигравшие инвестиционный конкурс, предполагающий проведение капитального ремонта или реконструкции данного помещения (здания, объекта), на срок не более трех лет.

5.9. В исключительных случаях, в целях обеспечения сохранности муниципального имущества и возмещения расходов на содержание неликвидных объектов муниципальной собственности, находящихся в отдаленных точках района, может применяться арендная плата ниже установленной минимальной величины, но соответствующая расчетной величине, определенной в соответствии с п. 6 настоящего Положения.

**6. Методика расчета арендной платы**

6.1 Величина годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

Ап = S х (Сб х Киз х Км х Кт х Кз х Кд х

х Кнж х Кс х Ккс\* х Кп\*\*) / 10.

Базовая величина стоимости строительства 1 кв. м нового жилья (Сб) устанавливается и ежегодно изменяется в соответствии с официальными данными Кировского областного комитета государственной статистики, при отсутствии официальной информации - по решению органов исполнительной власти Яранского района.

6.2. Коэффициент износа (Киз):

Киз = (100 - % износа) / 100.

Коэффициент 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.

6.3. Коэффициент вида строительного материала (Км).

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

 кирпич - 1,2

 железобетон - 1,0

 комбинированные - 0,8

 дерево - 0,6.

6.4. Коэффициент типа здания (Кт).

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.

6.5. Коэффициент территориально-экономической зоны (Кз).

Значение коэффициента территориально-экономической зоны устанавливается с учетом удаленности объекта недвижимости от центра района и перспективы социально-экономического развития данного района по карте.

6.6. Коэффициент вида деятельности (Кд).

Коэффициент вида деятельности устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора, соответствующего коду ОКОНХ, указанного в информационном письме об учете в ЕГРПО, с учетом назначения арендуемого помещения (объекта):

1. Банки, пункты обмена валют, ломбарды, 2,0

 ночные клубы, казино, гостиницы;

 бани-сауны

2. Организации, осуществляющие услуги по 1,8

 предоставлению сотовой, радио- и

 пейджинговой связи

3. Фирмы, осуществляющих операции с ценными 1,7

 бумагами, инвестиционные компании,

 аудиторские и риэлтерские фирмы;

 нотариальные и адвокатские конторы,

 юридические консультации; центры и бюро

 консультационно-технического обеспечения

 и создания программных продуктов (для

 компьютеров и ЭВМ)

4. Рестораны, кафе, бары, закусочные с 1,6

 реализацией алкогольной продукции,

 специализированные винно-водочные

 магазины

5. Предприятия оптовой торговли, магазины, 1,5

 склады, базы хранения продуктов и грузов;

 парикмахерские с косметическими услугами

 и косметические кабинеты; охранные бюро и

 агентства

6. Организации электросвязи: телефонные 1,4

 станции, телеграф, почта

7. Автошколы; автосервис 1,2

8. Предприятия розничной торговли: магазины, 1,1

 склады

9. Негосударственные образовательные 1,0

 учреждения начального, среднего и высшего

 профессионального образования

10. Госпредприятия всех отраслей 0,9

11. Спортклубы, спортзалы; кафе, столовые, 0,8

 магазины-кулинарии без реализации

 алкогольной продукции

12. Предприятия бытового обслуживания: 0,7

 ремонта обуви, ремонта одежды и головных

 уборов, ремонта трикотажных изделий,

 ремонта бытовой техники и часов,

 телерадиоаппаратуры, химчистки и

 крашения, ремонта мебели, фотоуслуг,

 проката

13. Государственные аптеки 0,6

14. Столовые, обслуживающие учащихся 0,5

 образовательных учреждений высшего

 профессионального образования, работников

 бюджетных организаций, территориальных

 органов федеральных органов

 государственной власти РФ; Пенсионного

 фонда и фонда медицинского страхования,

 правоохранительных, судебных,

 прокуратуры, научно-исследовательских,

 опытно-конструкторских организаций

 системы РАН

15. Негосударственные образовательные 0,4

 учреждения дошкольного и общего среднего

 образования

16. Федеральные государственные учреждения, 0,3

 муниципальные учреждения

17. Общества и организации инвалидов, 0,2

 ветеранов, общественные движения,

 партии, союзы, объединения, профсоюзы,

 социальные и благотворительные фонды

18. Виды деятельности, не вошедшие в данный 1,0.

 перечень

6.7. Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж).

Коэффициент качества нежилого помещения 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 3,0 метров 0,07

от 2,6 до 3,0 метров 0,04

менее 2,6 метра 0,02,

К4 - удобство коммерческого использования:

отдельный вход с улицы 0,1

отдельный вход со двора 0,06

общий ход с улицы 0,04

общий вход со двора 0,03.

6.8. Коэффициент регулирования спроса (Кс).

Коэффициент регулирования спроса устанавливается от 0,5 до 5.

6.9. Специальный коэффициент (Ккс)\*.

Коэффициент конкурсного спроса устанавливается для расчета арендной платы при заключении договора аренды с победителем конкурса или аукциона и определяется как отношение уровня цены 1 кв. метра аренды нежилого помещения, сложившейся на аукционе, к уровню начальной ее цены.

6.10. Понижающий коэффициент (Кп)\*\*.

Льготный понижающий коэффициент (Кп) - 0,45 устанавливается в исключительных случаях.

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

6.12. Минимальная ставка арендной платы устанавливается для финансируемых из местного бюджета государственных учреждений:

- здравоохранения;

- образования;

- культуры и искусства;

- спорта и молодежи;

- органов социальной защиты;

- для арендаторов, ведущих капитальный ремонт или реконструкцию, но не более 24 месяцев.

6.13. Если величина арендной платы меньше минимальной, то в качестве величины арендной платы за 1 кв. метр принимается минимальная величина арендной платы за 1 кв. метр.

6.14. Сумма ежемесячных платежей определяется как 1/12 размера годовой арендной платы плюс налог на добавленную стоимость.

7. Субаренда

7.1. Арендатор вправе сдавать арендуемое им муниципальное имущество, но не более 25% общей площади помещений в субаренду.

7.2. Сдача в субаренду временно не используемых арендатором помещений (площадей) осуществляется с согласия представителя собственника - Администрации

7.3. В случае заключения договора субаренды размер арендной платы по основному договору подлежит перерасчету путем увеличения коэффициента вида деятельности на величину, исчисляемую как отношение предоставляемых в субаренду площадей к общей арендуемой площади.

7.4. Согласие Администрации оформляется решением Администрации, в котором указываются:

площадь и технические характеристики помещения;

срок действия договора субаренды;

условия оплаты и методика расчета арендной платы и др.

Обязательным условием дачи согласия Администрации на субаренду является безусловное исполнение арендатором обязанностей по арендной плате.

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

7.6. Договор субаренды пролонгации не подлежит.

7.7. Договоры субаренды подлежат учету в Администрации.