**СЕРДЕЖСКАЯ СЕЛЬСКАЯ ДУМА**

**ЯРАНСКОГО РАЙОНА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**второго созыва**

**РЕШЕНИЕ**

от 20.08.2010 № 100

с.Сердеж

Об утверждении Положения

о порядке предоставления в

аренду муниципального имущества

муниципального образования

Сердежское сельское поселение

 В соответствии с пунктом 5 части 10 статьи 35 Федерального закона №131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», пунктом 5 части 1 статьи 22 Устава муниципального образования Сердежское сельское поселение Сердежская сельская Дума РЕШИЛА:

 1.Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Сердежское сельское поселение.

Прилагается.

 2.Опубликовать настоящее решение путем опубликования на информационном стенде в здании администрации сельского поселения.

 3.Данное решение вступает в силу с момента его опубликования.

Глава Сердежского

сельского поселения В.Н.Кочева

УТВЕРЖДЕНО

 Решением Сердежской сельской Думы второго созыва от 20.08.2010 № 100 (в редакции от 08.08.2012 № 178)

# ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке предоставления в аренду муниципального имущества

муниципального образования Сердежское сельское поселение

1. **Общее положение**
	1. Настоящее положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества (далее -Положение) на основе действующего законодательства определяет порядок предоставления в аренду имущества, составляющую муниципальную собственность муниципального образования Сердежское сельское поселение ( далее – муниципальное имущество).
	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 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 бухгалтерия администрации МО Сердежское сельское поселение

 ( далее - **администрация** ).

1. **Порядок рассмотрения предложений о предоставлении в аренду имущества**
	1. Перечень объектов муниципального имущества ,которое может быть передано в аренду, составляется **администрацией** на основании:
* предложений муниципальных предприятий и учреждений, оформленых в соответствии с настоящим Положением;
* распоряжений главы района об изъятии имущества муниципальных учреждений , не используемого ими либо используемого не по назначению;
* заключения **администрации** о наличии на муниципальных предприятиях излишнего, неиспользуемого имущества по итогам проверок эффективности использования ими закрепленного за ними муниципального имущества;
* данных о неиспользуемом имуществе, не закрепленном за муниципальными предприятиями и учреждениями (муниципальная имущественная казна).

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

 - заявления физических и юридических лиц с просьбой предоставить им на праве аренды муниципальное имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями или учреждениями, согласованные с балансодержателем (предприятиями или учреждениями);

 - заверенные копии учредительных документов (либо паспорта - для физических лиц), согласно действующего законодательства;

 - заверенные копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя, согласно действующему законодательству;

 - заверенные копии свидетельства о постановке юридического лица или индивидуаль-ного предпринимателя на налоговый учет, согласно действующего законодательства;

 - заверенную копию лицензии, если деятельность арендатора предусматривает лицензирование

.2.3.Все заявления, представленные в **администрацию**, регистрируются в книге

 регистрации.

**3. Способы предоставления в аренду муниципального имущества**

3.1.Предоставление в аренду муниципального имущества может быть осуществлено:

* по конкурсу;
* по аукциону

Заключению договора аренды путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества перечень которых утверждает федеральный антимонопольный орган.

3.2 Предоставление муниципального имущества в аренду осуществляется согласно Правилам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды установленных федеральным антимонопольным органом Российской Федерации

**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.Арендодателем недвижимого имущества ,находящимся в хозяйственном ведении, оперативном

 управлении, муниципальная имущественная казна выступает администрация .

4.3.Арендаторами муниципального имущества могут выступать любые юридические лица ,а также

 физические лица ,зарегистрированные в установленном законом порядке в качестве лиц ,

 занимающихся предпринимательской деятельностью.

4.4.Договор аренды может быть краткосрочным (до 1 года) и долгосрочным (свыше 1 года).

 .

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 разделение обязанностей и

 ответственность сторон.

4.6.Арендатор самостоятельно заключает договоры на тепло- , водо -, электроснабжение и

 предоставление необходимых услуг с соответствующими организациями и предприятиями.

4.7.В договоре аренды может предусматриваться обязанность арендатора на основании пункта 4 ст.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.

4.8.Договоры аренды ( свыше 1 года) и все изменения к данным договорам муниципального

 недвижимого имущества регистрируются в учреждении юстиции по государственной регистрации

 прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.9.Дополнительными условиями в договоре определяются обязанности арендатора по ведению

 забалансового учета казенного имущества и условия технической эксплуатации.

4.10.В тексте договора отдельным разделом включаются условия сдачи арендуемых помещений в субаренду.

4.11. В обязательном порядке в договоре указывается ,что арендодатель муниципального имущества –

 **администрация** ,в случае неисполнения арендатором условий договора в части полноты ,и

своевременности внесения арендной платы свыше двух месяцев обращается в суд с заявлением о

 расторжении договора и взыскания арендной платы.

**5.Порядок определения величины арендной платы.**

5.1. Настоящим разделом регулируется порядок определения величины арендной платы за пользование

 недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности, расположенным на

 территории Сердежского сельского поселения.

5.2. Единый порядок определения величины арендной платы устанавливается в целях повышения

 эффективности процесса управления муниципальным недвижимым имуществом: зданиями,

 строениями, сооружениями и отдельными помещениями.

5.3. В каждом конкретном случае величина арендной платы за пользование сдаваемыми в аренду и

 субаренду объектами муниципальной собственности определяется расчетным путем, исходя из

 базовых значений коэффициентов и величин ,необходимых для расчета.

5.4.Расчет арендной платы оформляется приложением к договору аренды и является неотъемлемой его

 частью.

5.5.В прилагаемом к договору аренды расчете указываются: величина годовой арендной платы ,

 величина арендной платы за 1 кв.метр арендуемой площади и сумма налога на добавленную

 стоимость, которая исчисляется в установленном законом порядке.

5.6.Величина годовой арендной платы за нежилое помещение определяется по следующей формуле:

**Ап =S х ( ( Сб : 10) х Киз х Км х Кт х Кз х Кнж х Кр )** где:

 **S**  – общая площадь нежилого помещения, сдаваемого в аренду ,кв.метров

**Сб -** базовая величина стоимости строительства 1 кв.метра для расчета арендной платы (ежегодно

устанавливается главой сельского поселения)

**Киз**-коэффициент износа объекта недвижимости.Коэффициент износа объекта недвижимости

определяется по формуле: **Киз = (100-%износа ):100**

 Процент износа здания (сооружения)устанавливается по данным органов технической

 инвентаризации или по данным бухгалтерского расчета.

**Км** – коэффициент вида строительного материала.

Значения коэффициента вида строительного материала устанавливаются в зависимости от вида

 строительного материала основных конструктивных элементов здания(сооружения)и

 дифференцируются по следующим материалам:

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

назначения здания и дифференцируется по следующим категориям:

административное - 1,0

прочие - 0,8

производственное - 0,5

 складское (гараж) - 0,3

**Кз**- коэффициент территориально-экономической зоны.

 **Значение коэффициента территориально**-экономической зоны устанавливается с учетом

удаленности объекта недвижимости от центра города согласно приложению №1. Данный

 коэффициент применяется для объектов недвижимости ,расположенных на территории

 муниципального образования Сердежское сельское поселение.

**Кд**- коэффициент вида деятельности.

Значения коэффициента вида деятельности устанавливаются в зависимости от основного вида

 деятельности арендатора ,соответствующего коду ОКОНХ ,указанного в информационном

 письме об учете в ЕГРПО, выдаваемого органом государственной статистики и с учетом

 назначения использования арендуемого помещения(объекта).

 Показатель коэффициента вида деятельности или назначения вида деятельности или назначения

 использования арендуемого помещения(объекта).

**Кд =**  **2,0** - банки, страховые компании

**Кд = 1,4 -**  организации электросвязи: телефонные станции, операторные, почта, телеграф,

электроэнергетика

**Кд =**  **1,0** - негосударственные образовательные учреждения начального, среднего и высшего

профессионального образования ,негосударственные аптеки ,нотариальные и юридические

 консультации.

 **Кд = 0,6 –** государственные аптеки ,предприятия бытового обслуживания ,ремонт обуви, ремонт

 одежды, ремонт часов ремонт бытовой техники , парикмахерские;

* кафе, столовые ,закусочные, магазины кулинарии с реализацией алкогольной продукции.

 **Кд = 0,5 –**территориальные органы федеральных органов государственной власти РФ, пенсионный

 фонд ,фонд медицинского страхования ,фонд социального страхования ,профсоюзы ;

 -кафе, столовые ,закусочные, магазины кулинарии без реализации алкогольной продукции

 **Кд = 0,3** – федеральные ,государственные ,муниципальные учреждения ,спорт, культура ,медицинские

 пункты

 **Кд = 0,2 –**общества и организации инвалидов, ветеранов ,общественные движения

 **Кд = 1,0 -**виды деятельности не вошедшие в данный перечень.

 **Кнж** - коэффициент качества нежилого помещения.

 Коэффициент качества нежилого помещения представляет собой сумму коэффициентов ,

 характеризующих качество объекта недвижимости: **Кнж = К1 + К2 + К3**

Значение коэффициентов дифференцируется по следующим показателям

К1 –расположение объекта(помещения)

- отдельно стоящее здание - 0,6

-надземно -встроенно-пристроенная часть - 0,5

-отдельно стоящее строение (склад, гараж, производственный цех) - 0,3

-полуподвал - 0,3

К2 -степень технического обустройства(наличие водопровода, канализации, отопления ,горячей воды –

 0,4;при отсутствии одного из видов благоустройства, коэффициент снижается на 0,1)

К3 -высота потолков в помещении при высоте потолков свыше 3 ,0м-0,15;менее 3 м – 0,10.

 Кр – коэффициент регулирования спросом от (0,3-1,0)

 10 –срок окупаемости капитальных вложений ,лет.

5.7. Минимальная величина арендной платы применяется при расчете арендной платы в случаях, когда

 арендаторами являются органы государственной власти области, областные государственные

 учреждения, а также физические и юридические лица, выигравшие конкурс на срок не более трех лет.

**6.Субаренда**

6.1.Арендатор вправе сдавать арендуемое муниципальное имущество на не более 50 процентов общей

 площади помещений, в субаренду.

6.2.Сдача в субаренду временно не используемых арендатором помещений(площадей)осуществляется с согласия собственника –Администрации.

6.3.Согласие администрации оформляется решением администрации ,в котором указываются: площадь и

 техническая характеристика помещения; срок договора субаренды. Обязательным условием дачи

 согласия администрации на субаренду является безусловное исполнение арендатором обязанностей по

 договору аренды ,в том числе отсутствие задолженности по арендной плате.

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

 аренды.

6.5.Договор субаренды пролонгации не подлежит.

6.6.Договоры субаренды подлежат учету в администрации.

**7. Отказ в заключении договора аренды муниципального имущества**.

7.1 Администрация Сердежского сельского поселения отказывает в заключении договора аренды в случае наличия одного из следующих оснований:

- предоставление имущества в аренду сделает невозможным выполнение муниципальным предприятием или учреждением уставных видов деятельности;

- аренда имущества влечет причинением ему урона;

- организация, претендующая на заключение договора аренды, имеет задолженность перед хотя бы одним из видов бюджетов, либо имеет признаки неплатежеспособности;

- предоставление имущества в аренду повлечет негативные последствия для финансово-экономического состояния муниципального образования, ухудшение жизни населения, проживающего на территории муниципального образования;

Согласие на передачу муниципального имущества в аренду оформляется составлением и заключением договора аренды.

Приложение №1 к методике расчета годовой арендной платы

**КОЭФФИЦИЕНТ**

Территориально-экономических зон (**Кз )**,используемый при расчете арендной платы

|  |  |
| --- | --- |
| Район застройки | **Кз** |
| Яранский район |  |
| Администрации сельских округов | 1,1 |