



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
БЕРЕЖКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА)**

РЕШЕНИЕ

от «10» августа 2018 года

№19

**Об утверждении Положения
о порядке предоставления
в аренду имущества, находящегося
в муниципальной собственности
администрации муниципального образования
Бережковское сельское поселение**

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение, Совет депутатов муниципального образования Бережковское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области ;-

решил:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение (прилагается).
2. Решение вступает в силу со дня официального опубликования.

Глава муниципального образования
Бережковское сельское поселение
Волховского муниципального района
Ленинградской области

А.А. Налетов

Утверждено
решением Совета депутатов
муниципального образования
Бережковское сельское поселение
Волховского муниципального района
Ленинградской области
ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА
от 10 августа 2018 г. № 19

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕРЕЖКОВСКОЕ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», иными федеральными законами, регулирующими отношения собственности, Уставом администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение и распространяется на отношения, возникающие в связи с передачей в аренду имущества, находящегося в собственности администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение.

1.2. Действие Положения не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах.

2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

- 1) составляющее казну администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение;
- 2) закреплённое за муниципальными унитарными предприятиями муниципального образования Бережковское сельское поселение на праве хозяйственного ведения;
- 3) закреплённое за муниципальными учреждениями муниципального образования Бережковское сельское поселение на праве оперативного управления.

2.2. В аренду может быть передано движимое и недвижимое имущество.

3. Арендодатели муниципального имущества

3.1. При заключении договора аренды имущества, составляющего муниципальную казну администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение, арендодателем муниципального имущества выступает администрация муниципального образования Бережковское сельское поселение.

3.2. При заключении договора аренды муниципального имущества, закреплённого за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями муниципального образования Бережковское сельское поселение на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, арендодателями указанного имущества выступают данные муниципальные предприятия и учреждения.

4. Арендаторы муниципального имущества

4.1. Арендаторами муниципального имущества могут быть юридические лица и физические лица.

5. Порядок и условия передачи в аренду муниципального имущества

5.1. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закреплённого на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право их заключения, за исключением случаев, установленных законодательством.

5.2. Заключение договоров аренды муниципального имущества, которое закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями или муниципальными учреждениями, которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право их заключения, за исключением случаев, установленных законодательством.

5.3. До установления Правительством Российской Федерации порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, указанных в пп. 5.1 и 5.2 данного Положения, конкурсы на право заключения таких договоров производятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», а аукционы на право заключения таких договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

5.4. Договор аренды муниципального имущества может заключаться на любой срок, но не более 49 лет. Конкретный срок договора аренды устанавливается постановлением главы администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение.

5.5. Информационное сообщение о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды подлежит опубликованию в газете «Волховские огни»

и размещению на сайте администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение в сети Интернет.

5.6. Начальная цена продажи права на заключение договора аренды устанавливается при проведении аукциона в размере двухмесячной арендной платы за выставленное на торги имущество, рассчитанной по коэффициенту вида деятельности, равному 1, в соответствии с Методикой определения арендной платы (далее – Методика) согласно приложению.

5.7. Предоставление в аренду муниципального имущества без проведения торгов осуществляется на основании постановления главы администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение в соответствии с главой 5, статьями 17.1 и 53 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случаях:

1) предоставления имущества в виде муниципальной помощи, по согласованию с территориальным органом Федеральной антимонопольной службы;

2) предоставления указанных прав на это имущество на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

3) передачи религиозным организациям в безвозмездное пользование культовых зданий и сооружений и иного имущества религиозного назначения;

4) предоставления указанных прав на это имущество государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

5) предоставления указанных прав на это имущество на срок не более чем тридцать календарных дней. Предоставление этих прав на данное имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается.;

6) заключения на новый срок договоров аренды, указанных в пунктах 5.1 и 5.2 настоящего Положения и заключённых до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространённых полезных ископаемых). При этом заключение указанных в настоящем пункте договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

5.8. При предоставлении в аренду муниципального имущества без проведения торгов в случае предоставления муниципальной помощи срок принятия соответствующего постановления главы администрации муниципального образования

Бережковское сельское поселение должен быть не более 15 дней с даты принятия решения Муниципального Совета депутатов Бережковское сельское поселение о предоставлении такой помощи. В остальных случаях указанный срок должен составлять не более 15 дней с даты подачи заявки с приложением всех необходимых документов, установленных законодательством.

5.9. В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» муниципальная помощь предоставляется для предоставления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодных условий деятельности на соответствующем товарном рынке, путём передачи имущества и (или) иных объектов гражданских прав, прав доступа к информации в приоритетном порядке.

Решение о предоставлении муниципальной помощи в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принимается Муниципальным Советом депутатов Бережковское сельское поселение в целях:

- 1) проведения фундаментальных научных исследований;
- 2) защиты окружающей среды;
- 3) развития культуры и сохранения культурного наследия;
- 4) производства сельскохозяйственной продукции;
- 5) поддержки субъектов малого предпринимательства, осуществляющих приоритетные виды деятельности;
- 6) социального обслуживания населения;
- 7) социальной поддержки безработных граждан и содействия занятости населения.

5.10. Основным документом, регулирующим правоотношения арендодателя и арендатора, является договор аренды, в котором указываются: состав передаваемого в аренду имущества, условия и сроки аренды, размер и порядок внесения арендной платы, штрафные санкции за несвоевременное внесение арендных платежей. Договор аренды заключается в письменной форме.

5.11. Лица, получившие право на заключение с ними договора аренды муниципального имущества, представляют арендодателю следующие документы (подлинники или копии):

- 1) заявление с указанием платежных банковских реквизитов;
- 2) учредительные документы заявителя;
- 3) свидетельство о постановке заявителя на налоговый учет;

4) свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридического лица или свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;

5) выписку из приказа или протокола о назначении руководителя юридического лица.

5.12. В соответствии с пунктом 14 статьи 18 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» договор аренды муниципального имущества заключается с победителем аукциона в течение пяти дней с даты подведения итогов аукциона.

5.13. В соответствии с главой 3 Федерального закона от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» арендодатель в течение пяти рабочих дней со дня подписания членами конкурсной комиссии протокола о результатах проведения конкурса направляет победителю конкурса договор аренды муниципального имущества. Договор аренды должен быть подписан арендатором в срок, установленный конкурсной документацией и указанный в сообщении о проведении конкурса. В случае если до установленного конкурсной документацией дня подписания договора аренды победитель конкурса не представил арендодателю подписанный договор, арендодатель принимает решение об отказе в заключении договора аренды с указанным лицом. В случае отказа или уклонения победителя конкурса от подписания договора аренды арендодатель вправе предложить заключить договор аренды участнику конкурса, конкурсное предложение которого по результатам рассмотрения и оценки конкурсных предложений содержит лучшие условия, следующие после условий, предложенных победителем конкурса.

5.14. В случае заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов такой договор заключается не позднее 15 дней с даты принятия соответствующего постановления главы администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение.

5.15. Прием-передача муниципального имущества осуществляется по акту приёма-передачи, в котором отражается состояние имущества на момент передачи, подписанному не позднее 7 дней с даты заключения или расторжения договора аренды.

5.16. Арендатор самостоятельно заключает договоры на коммунальное обслуживание арендуемого имущества с соответствующими коммунальными службами.

5.17. Договор аренды недвижимого имущества, заключённый на срок более одного года, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится арендатором.

5.18. Порядок заключения, изменения, расторжения и прекращения договора аренды регулируется гражданским законодательством.

6. Порядок определения размера арендной платы

6.1. Арендная плата по всем договорам аренды муниципального имущества, а также средства, поступившие от продажи права на заключение договора аренды, суммы

задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципальной собственности, подлежат зачислению в городской бюджет.

6.2. Базовая ставка арендной платы за один квадратный метр нежилого помещения и размер эксплуатационных расходов на содержание 1 кв. м данного помещения в год устанавливается Муниципальным Советом депутатов Бережковское сельское поселение.

6.3. Арендная плата за нежилые помещения, здания, сооружения исчисляется в соответствии с Методикой.

6.4. Если в отношении арендуемых помещений применяются разные значения коэффициентов, арендная плата рассчитывается отдельно по каждой группе таких помещений, а затем суммируется.

6.5. Размер арендной платы не может быть меньше размера эксплуатационных расходов на содержание 1 кв. м нежилого помещения.

6.6. Размер годовой арендной платы за пользование движимым имуществом определяется как сумма амортизационных отчислений на полное восстановление за год, предшествовавший аренде, увеличенная на размер процентной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день заключения договора. Размер арендной платы за строения определяется в соответствии с Методикой.

6.7. Арендатор перечисляет арендную плату в бюджет администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение не позднее 20 числа текущего месяца. Датой внесения арендной платы считается дата зачисления денежных средств на счёт бюджета администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение.

6.8. Налог на добавленную стоимость за арендуемое имущество перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет на основании указаний налоговых органов.

6.9. Контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды и за перечислением в местный бюджет арендных платежей арендодатели осуществляют самостоятельно.

6.10. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы арендатор обязан уплатить в местный бюджет пени в размере 0,5 процентов от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки арендного платежа.

7. Порядок сдачи в субаренду муниципального имущества

7.1. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду на срок, не превышающий срок действия договора аренды.

7.2. Субарендаторами могут выступать лица, указанные в п. 4.1 настоящего Положения.

7.3. Заключение договоров субаренды может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право их заключения, за исключением случаев, установленных законодательством.

7.4. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров субаренды арендованного имущества осуществляется в порядке, установленном для договоров аренды.

7.5. Договор субаренды нежилых помещений заключается между основным арендатором и субарендатором.

7.6. В расчете арендной платы по договору субаренды применяется коэффициент вида деятельности субарендатора, при этом стоимость одного квадратного метра площади по договору субаренды не может быть ниже стоимости одного квадратного метра по договору аренды.

7.7. Плата за субаренду вносится субарендатором ежемесячно безналичным порядком и распределяется следующим образом:

50 процентов – в бюджет администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение;

50 процентов – на расчётный счёт основного арендатора.

7.8. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды.

8. Заключительное положение

8.1. Во взаимоотношениях сторон, не урегулированных настоящим Положением, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

8.1. Споры, возникающие в связи с заключением и исполнением договоров аренды, субаренды муниципального имущества, разрешаются между заинтересованными сторонами в установленном действующим законодательством порядке.

Методика

определения арендной платы за недвижимое имущество

(здания, сооружения, нежилые помещения)

1. Размер годовой арендной платы за нежилое помещение определяется по следующей формуле:

$$A_{п} = B_{ап} \times K_{из} \times K_{м} \times K_{нж} \times K_{уи} \times K_{д} \times S, \text{ где:}$$

$A_{п}$ – годовая арендная плата за помещение;

$B_{ап}$ – базовая ставка арендной платы в руб. за 1 кв. м в год;

S – площадь отдельного помещения с указанными характеристиками.

Размер месячной арендной платы за нежилое помещение (здание) определяется делением годовой арендной платы на 12.

2. В расчёте арендной платы учитываются следующие данные:

2.1. Базовая ставка арендной платы 1 кв. м ($B_{ап}$) устанавливается постановлением главы администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение.

2.2. Коэффициент износа ($K_{из}$):

$$K_{из} = (100\% - \% \text{ износа}) : 100\%.$$

Если $K_{из}$ меньше 0,5, он принимается равным 0,5.

2.3. Коэффициент качества материала строения ($K_{м}$):

- кирпич – 1,5;

- железобетон – 1,25;

- прочее – 1,0.

2.4. Коэффициент качества нежилого помещения ($K_{нж}$):

$$K_{нж} = K_{р} + K_{о} + K_{ит} + K_{п}.$$

2.4.1. Коэффициент размещения помещения ($K_{р}$):

- отдельно стоящее строение, помещение в нем – 0,54;

- надземная встроенно-пристроенная часть строения – 0,32;

- чердачное помещение – 0,26;

- полуподвальное помещение – 0,22;

- подвальное помещение – 0,19.

2.4.2. Коэффициент степени технического обустройства (K_o):

- водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление – 0,27;
- водопровод, канализация, центральное отопление – 0,16;
- водопровод, канализация – 0,10;
- прочие – 0,05.

2.4.3. Коэффициент использования прилегающей территории ($K_{ит}$):

- ограждённая прилегающая территория – 0,27;
- неограждённая прилегающая территория – 0,16;
- отсутствие возможности использовать прилегающую территорию – 0,10.

2.4.4. Коэффициент высоты потолков в помещении (средний K_n по арендуемым помещениям) (K_n):

- свыше 3,0 м – 0,07;
- от 2,60 м до 3,0 м – 0,04;
- менее 2,6 м – 0,02.

2.5. Коэффициент вида деятельности (K_d):

2.5.1. Ночные клубы – 3,0.

2.5.2. Банковская, биржевая деятельность, риэлторская деятельность, нотариальная деятельность, частная охрана, инвестиционные и ипотечные фонды, пункты обмена валюты, страховая деятельность, аудиторская деятельность, услуги сотовой связи, ломбарды – 2,5.

2.5.3. Рестораны, гостиницы, платные автостоянки – 2,0.

2.5.4. Розничная и оптовая торговля (кроме аптечных учреждений, специализированных магазинов по продаже хлебобулочных, молочных, мясных изделий, а также товаров детского ассортимента, книжной продукции, спортивных товаров, продукции декоративного садоводства и зоотоваров), кафе, бары, офисы, склады – 1,5.

2.5.5. Производство, проектирование, научно-исследовательская деятельность, транспорт, услуги автошкол, бытовые услуги населению, услуги электросвязи, услуги здравоохранения, аптечные учреждения (кроме отпускающих лекарственные средства по льготным и бесплатным рецептам), специализированные магазины по продаже хлебобулочных, молочных, мясных изделий, а также товаров детского ассортимента, книжной продукции, спортивных товаров, продукции декоративного садоводства и зоотоваров – 1,0.

Действие данного подпункта распространяется на специализированные магазины, являющиеся арендаторами нежилых помещений, если удельный вес товарооборота специализированной продукции в общем объёме товарооборота составляет не менее 70%.

2.5.6. Образовательные учреждения, имеющие лицензию на право ведения образовательной деятельности (кроме автошкол), организации физкультуры и спорта, организации, осуществляющие деятельность в сфере культуры (кроме бюджетных учреждений), общественные организации, аптечные учреждения, отпускающие

лекарственные средства по льготным и бесплатным рецептам, предприятия общественного питания без продажи алкогольной продукции – 0,5.

2.5.7. Адвокатура, таможенная служба, военный комиссариат, услуги федеральной почтовой связи, организации инвалидов, бюджетные учреждения – 0,05.

2.5.8. Органы милиции, суда, прокуратуры, Федеральной службы безопасности России, территориальные органы Государственного комитета Российской Федерации по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, экспертные учреждения органов юстиции и здравоохранения – 0,05.

2.5.9. Прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень – 1,0.

2.6. Коэффициент удобства использования ($K_{ун}$) устанавливается постановлением администрации администрации муниципального образования Бережковское сельское поселение в пределах от 1,0 до 2,5 в зависимости от месторасположения помещений (зданий), удалённости от транспортных магистралей, железнодорожных станций, автобусных остановок, удобства коммерческого использования.