

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**Каверинский сельский Совет депутатов Добринского района Липецкой области**

**РЕШЕНИЕ**

**XXXX сессии сельского Совета депутатов третьего созыва**

02 июня 2009 г. с. Паршиновка № 136 - рс

О Положении "О порядке передачи в аренду

муниципального имущества администрации

сельского поселения Каверинский сельсовет"

Рассмотрев представленный главой администрации проект Положения "О порядке передачи в аренду муниципального имущества Администрации сельского поселения Каверинский сельсовет", руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, учитывая рекомендации депутатских комиссий по социальным вопросам, вопросам экономики, бюджету и финансам, сельский Совет депутатов **решил:**

1. Принять Положение "О порядке передачи в аренду муниципального имущества Администрации сельского поселения Каверинский сельсовет" (прилагается).

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Председатель сельского**

**Совета депутатов: Н.Г. Шеховцов**

Принято решением Каверинского сельского Совета депутатов №136-рс от 02.06.2009г.

ПОЛОЖЕНИЕ

"О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО

ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАВЕРИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ"

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок представления в аренду объектов муниципального имущества Администрации сельского поселения Каверинский сельсовет.

1.2 . Сдача в аренду объектов недвижимого имущества муниципальной собственности сельского поселения Каверинский сельсовет 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 на право аренды. Порядок и условия проведения конкурса определяется администрацией района 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 - администрация сельского поселения Каверинский сельсовет.

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

Балансодержатель - Администрации сельского поселения Каверинский сельсовет.

Объект (муниципальное имущество):

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

Объектами аренды является имущество (основные средства), находящееся в муниципальной собственности, в том числе закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями или оперативного управления за муниципальными учреждениями.

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 Каверинский сельсовет (далее - Арендодатель) в соответствии с действующим законодательством.

1.7 Арендаторами объектов аренды выступают юридические лица и 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. Договор аренды со сроком действия более года по объектам, прошедшим государственную регистрацию права муниципальной собственности, подлежит регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Липецкой области.

1.10 Типовые договоры аренды утверждаются постановлением главы администрации сельского поселения Каверинский сельсовет.

1.11 Сдача в субаренду арендуемого имущества допускается только по согласованию с главой администрации сельского поселения Каверинский сельсовет и Арендодателем, при этом Арендатор теряет права на получение льгот по арендной плате, предусмотренные 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 бюджет администрации сельского поселения Каверинский сельсовет, кроме случаев, установленных действующим законодательством и нормативными актами органов местного самоуправления.

1.16. 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 администрации сельского поселения Каверинский сельсовет.

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;

В случаях предоставления льгот по арендной плате, по требованию Арендодателя, перечень документов может быть расширен.

2.2. Заявка подлежит рассмотрению в месячный срок со дня регистрации, в течение которого Арендатор обязан предоставить дополнительно запрашиваемые документы.

2.3. Решение о представлении в аренду муниципального имущества для осуществления предпринимательской или иной деятельности, не запрещенной законодательством, принимается Арендодателем в соответствии с распоряжением главы сельского поселения.

Информация о сдаче имущества в аренду должна быть опубликована в средствах массовой информации.

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

- нахождение заявителя в состоянии реорганизации, ликвидации или банкротства;

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

- отсутствие одного или нескольких надлежаще оформленных документов.

2.6. При заключении договора на новый срок, не позднее чем за 30 дней до окончания срока действующего договора, Арендатор обязан обратиться с соответствующим заявлением к главе администрации района.

К заявлению на заключение договора аренды на новый срок прилагается акт сверки расчетов по арендной плате, подписанный сторонами по договору.

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

3.1. Основным документом, регламентирующим отношения Арендодателя 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, поддержание его в исправном состоянии, проведение 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 управлением по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям города и отражены в договоре.

3.5. Реконструкция и перепланировка арендуемого объекта без письменного разрешения главы администрации района, Арендодателя, согласования с балансодержателем и с соответствующими организациями, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор, государственный пожарный надзор, архитектурно-строительный не допускается.

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

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 за недвижимое имущество**

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 Советов депутатов муниципального образования Добринский район Липецкой области.

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 ежемесячно. Сумма начисленной арендной платы за месяц перечисляется арендаторами не позднее 10 числа месяца следующего за месяцем начисления платежа. 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 на отдел экономики и имущественных отношений администрации района.

4.11. Арендатор проводит сверку поквартально по арендным платежам в отделе экономики и имущественных отношений администрации района

**5. Контроль за использованием арендованных объектов**

**муниципального имущества**

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

**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 сельского поселения.

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 поселения, не преследующих в качестве основной деятельности извлечение прибыли, льготы по арендной плате устанавливаются ежегодно местным Советом депутатов.

**Глава администрации сельского**

**поселения Каверинский сельсовет: Ю.А.Селютин**

Приложение № 1

к Положению « О порядке передачи в аренду

муниципального имущества Администрации сельского поселения Каверинский 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).

Приложение № 2

к Положению « О порядке передачи в аренду

муниципального имущества Администрации сельского поселения Каверинский сельсовет

КОЭФФИЦИЕНТЫ,

ПРИМЕНЯЕМЫЕ К БАЗОВОЙ СТАВКЕ АРЕНДНОЙ

ПЛАТЫ ЗА СДАВАЕМЫЕ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ИХ

ЗОНАЛЬНОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ В РАЙОНЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N  п/п | Зона территории | Величина  коэффициента  к базовой ставке арендной платы  (Кз) |
| 1 | Зона N 1. Территория с. Паршиновка | 1,0 |
| 2 | Зона N 2. Территория деревень и сел администрации сельского поселения | 0,5 |

Приложение № 3

к Положению « О порядке передачи в аренду

муниципального имущества Администрации сельского поселения Каверинский сельсовет

КОЭФФИЦИЕНТЫ,

ПРИМЕНЯЕМЫЕ К БАЗОВОЙ СТАВКЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ,

ЗА СДАВАЕМЫЕ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, УЧИТЫВАЮЩИЕ

КАТЕГОРИИ АРЕНДУЕМОГО ОБЪЕКТА

|  |  |
| --- | --- |
| Коэффициент, учитывающий расположение  помещения | Величина коэффициента (Кр) |
| Здание целиком | 0,5 |
| Первый этаж | 0,5 |
| Второй этаж | 0,4 |
| Подвал, полуподвал, мансарда | 0,2 |

|  |  |
| --- | --- |
| Коэффициент, учитывающий вид строительных  материалов | Величина коэффициента (Кс) |
| Кирпич, железобетон | 0,5 |
| Кирпич, дерево - металл | 0,4 |

|  |  |
| --- | --- |
| Коэффициент, учитывающий степень  технического обустройства | Величина коэффициента (Ко) |
| Водопровод, канализация, центральное  отопление (газ), горячая вода | 0,4 |
| Водопровод, канализация, центральное  отопление (газ) | 0,3 |
| Водопровод, центральное отопление (газ) | 0,2 |
| Без коммунального обеспечения | 0,0 |

Приложение № 3

к Положению « О порядке передачи в аренду

муниципального имущества Администрации сельского поселения Каверинский сельсовет

КОЭФФИЦИЕНТЫ,

ПРИМЕНЯЕМЫЕ К БАЗОВОЙ СТАВКЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ,

ЗА СДАВАЕМЫЕ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, УЧИТЫВАЮЩИЕ

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования помещений | Величина коэффициента (Кц) |
| Административное помещение | 1,1 |
| Склад, хранилище | 0,9 |
| Производство | 0,9 |
| Торговля | 1,2 |
| Общественное питание | 0,9 |
| Музей, выставки, образование,  здравоохранение, аптеки, спорт | 0,4 |
| Гаражи | 1,0 |
| Гостиницы | 1,1 |
| Частные юридические консультации,  нотариусы | 1,5 |
| Бытовое обслуживание | 0,1 |
| Банки, финансы, казино | 1,4 |
| Другие виды использования | 1,0 |

Примечание. В случае использования арендуемого помещения под несколько видов деятельности коэффициент, учитывающий вид использования (приложение 4), применяется наибольший.

Приложение № 4

к Положению « О порядке передачи в аренду

муниципального имущества Администрации сельского поселения Каверинский сельсовет

ОТ УПЛАТЫ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ОСВОБОЖДАЮТСЯ:

1. Органы управления, учреждения, предприятия и организации, содержащиеся за счет средств местного бюджета, учреждения здравоохранения, финансируемые за счет средств страховой медицины.

2. Общества инвалидов и ветеранов (для помещений, арендуемых под офисы, но не более 50 кв. м).

3. Предприниматели и организации, занятые работой с детьми на некоммерческой основе.

4. Арендаторы, впервые принимающие в аренду объекты недвижимого имущества, требующие восстановительного, капитального ремонта или реконструкции, на период их проведения по зданиям, помещениям 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 площадью более 1000 кв. м - не более чем на 1 год.