****

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**КАЗАЧКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**КАЛИНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

**от 03.07.2019 года № 54-п**

**с.Казачка**

**Об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Казачкинского** **муниципального образования Калининского муниципального района Саратовской области.**

 В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 6 октября 2003 года № 131- ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом Российской Федерации от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Устава Казачкинского муниципального образования, постановляю:

1. Утвердить Положение «О порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Казачкинского муниципального образования Калининского муниципального района Саратовской области», далее (Положение) согласно приложению.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального обнародования.

**Глава администрации**

**Казачкинского МО Н.А.Агафонов**

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Казачкинского муниципального образования Калининского муниципального района Саратовской области**

1. Общие положения

1.1.Настоящее Положение разработано на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона Российской Федерации от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Устава Казачкинского муниципального образования.

1.2. Положение определяет порядок и условия сдачи в аренду муниципального имущества.

1.3. Имущество, сдается в аренду для его эффективного и целевого использования, для получения дополнительного дохода в бюджет Казачкинского муниципального образования.

1.4. Уполномоченным органом администрации Казачкинского муниципального образования.

при сдаче в аренду (субаренду) муниципального имущества является администрация (далее - уполномоченный орган администрации).

1.5. Администрация Казачкинского муниципального образования производит внутреннюю регистрацию всех договоров аренды муниципального имущества, заключенных администрацией или муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями с согласия администрации.

1.6. Договоры субаренды заключаются только с согласия уполномоченного органа администрации в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

1. Представитель собственника, арендодатели и арендаторы.

2.1. Представителем собственника при сдаче в аренду муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне (Казачкинского муниципального образования, а также закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления, является уполномоченный орган администрации.

Арендодателем находящегося в муниципальной казне имущества, а также имущества, закрепленного за бюджетными учреждениями, является администрация Казачкинского муниципального образования, арендодателями имущества, закрепленного за предприятиями и учреждениями, - указанные предприятия и учреждения (кроме бюджетных учреждений).

Передача в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного за предприятиями и учреждениями (кроме бюджетных учреждений), а также муниципального движимого имущества, закрепленного за казенными предприятиями, и особо ценного движимого имущества, закрепленного за автономными учреждениями, возможна с согласия уполномоченного органа администрации. В иных случаях передача в аренду муниципального движимого имущества, закрепленного за предприятиями и учреждениями (кроме бюджетных учреждений), производится ими самостоятельно.

Бюджетное учреждение не вправе распоряжаться закрепленным за Ним муниципальным имуществом.

2.2. Если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, то приобретенное за счет этих

доходов имущество поступает в самостоятельное распоряжение учреждения, включая сдачу его в аренду.

2.3. Арендаторами муниципального имущества могут быть любые юридические и физические лица, в том числе иностранные, зарегистрированные в Российской Федерации в установленном законодательством порядке.

2.4. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества рассчитывается на основе Методики, установленной настоящим Положением.

1. Имущество, сдаваемое в аренду

3.1. Имущество, сдаваемое в аренду по тексту настоящего Положения:

а) имущество, находящееся в муниципальной казне;

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

в) здания, сооружения и нежилые помещения, закрепленные за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления;

г) оборудование, автотранспорт и другое движимое имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями в праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления.

1. Порядок предоставления имущества в аренду

4.1. Муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения, располагающие имуществом, которое они считают целесообразным сдать в аренду, а также юридические и физические лица, заинтересованные в аренде муниципального имущества, направляют в уполномоченный орган администрации предложения о предоставлении имущества в аренду в произвольной письменной форме.

4.2. По результатам рассмотрения заявок уполномоченный орган администрации в течение 30 дней с момента их поступления принимает следующее решение:

а) о проведении торгов на право заключения договора аренды;

о заключении договора аренды без торгов в случаях, установленных законодательством;

в) об отказе от передачи имущества в аренду.

4.3. Заключение договоров аренды муниципального имущества, как закрепленного, так и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество:

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

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

 3) государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям государственным компаниям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям и общественных движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, организациям общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям первичным профсоюзным организациям), объединений работодатилей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими леятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года М 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

1. адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;
2. образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в пункте 3 настоящей части государственные и муниципальные образовательные учреждения и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;
3. для размещения объектов почтовой связи;
4. лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно- технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
5. в порядке, установленном главой 5 настоящего Федерального закона;
6. лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005. года М 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;
7. на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);
8. взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;
9. правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

 Данный порядок заключения договоров 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, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

1. муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;

2) муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;

1. муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным учреждениям.

 Лицо, которому предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, строением или сооружением, может передать такие права в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам с согласия собственника без проведения конкурсов или аукционов. При этом общая площадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, строения или сооружения не может превышать десять процентов площади помещения, здания, строения или сооружения, и составлять более чем двадцать квадратных метров.

4.4. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров. указанных в п. 4.2 настоящего Положения, и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливаются Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами.

4.5. В случае принятия решения о проведения торгов уполномоченный орган администрации назначает организатора торгов. В качестве организатора торгов може \_щ выступать уполномоченный орган администрации, владелец имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также специализированные организации.

1. Заключение договора аренды имущества

5.1. Основным документом, регламентирующим отношения собственника. арендодателя, балансодержателя и арендатора, является договор аренды.

5.2. Договор аренды может быть краткосрочным — до 1 года и долгосрочным - до 15$ лет. Договоры аренды муниципального недвижимого имущества, за исключением договоров аренды недвижимого имущества сроком до 1 года, подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калининскому району Саратовской области.

5.3. В договоре аренды‚ предусматривается состав передаваемого в аренду имущества, размер и порядок внесения арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей и ответственность сторон.

 В договоре аренды может быть предусмотрено право арендатора выкупить имущество.

 В договоре аренды может быть установлено условие, при котором расходы на улучшение сданного в аренду муниципального имущества, произведенные арендатором, засчитываются последнему в счет арендной платы.

 Условия договора аренды муниципального имущества распространяются на отношения, возникшие между сторонами, с момента подписания акта приема-передачи имущества.

5.4. Для заключения договора аренды имущества арендатор представляет в уполномоченный орган администрации документы:

заявление (в случае, если договор аренды заключается без проведения торгов);

копии учредительных документов (с предоставлением для обозрения подлинных экземпляров документов);

копию свидетельства о государственной регистрации (с предоставлением для обозрения подлинного экземпляра);

копию свидетельства о постановке на налоговый учет (с предоставлением для обозрения подлинного экземпляра);

 копию карты постановки на статистический учет (с предоставлением для обозрения подлинного экземпляра);

 копию баланса и приложение к балансу (форма № 2 — финансовые результаты) за последний завершенный отчетный период с отметкой налогового органа о принятии бухгалтерской отчетности.

5.5. Договор аренды может быть досрочно расторгнут:

а) по соглашению сторон,

в судебном порядке при нарушении условий договора,

в) при ликвидации арендатора,

г) при предоставлении арендатору другого имущества с его согласия,

д) при использовании арендованного имущества не по назначению,

е) в иных, случаях предусмотренных законодательством и договором аренды.

5.6. Договор аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне, а также имущества, закрепленного за бюджетными учреждениями, подписывается от лица арендодателя главой администрации Казачкинского муниципального образования.

 Договор аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, подписывается от лица арендодателя муниципальным унитарным предприятием или учреждением (кроме бюджетного учреждения) и согласовывается от имени собственника муниципального имущества главой Казачкинского муниципального образования (гриф «Согласовано»).

1. Порядок расчета и внесения арендной платы

6.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за муниципальное имущество, установленной настоящим Положением. При проведении торгов на право заключения договора аренды в случаях, установленных настоящим Положением, размер арендной платы, определенный в соответствии с Методикой, является начальной ценой при проведении аукциона либо при проведении конкурса, при условии, что размер арендной платы является критерием конкурса.

6.1.1. При заключении и (или)исполнении договоров аренды в отношении муниципального имущества их цена может быть увеличина по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

6.1.2. По истечении срока договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам тогов или без их проведения в соответствии с законодательством РФ, за исключением случаев, указанных в части 2 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежашим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством РФ.

6.2. Арендная плата, установленная в соответствии с настоящим Положением, является доходом, получаемым от использования сданного в аренду муниципального имущества, подлежащим перечислению в бюджет Казачкинского муниципального образования в полном объеме.

 Копии платежных документов о перечислении арендной платы представляются арендатором в уполномоченный орган администрации в течение 4 дней с момента внесения платежа, указанного в договоре.

6.3. Расходы балансодержателя по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (амортизация, налог на имущество, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги) не включаются в установленную настоящим Положением арендную плату. Оплата данных расходов производится арендатором по отдельному договору с балансодержателем.

1. Методика расчета арендной платы за муниципальное имущество

7.1. Величина арендной платы в рублях за 1 квадратный метр в месяц за аренду нежилых помещений, зданий, сооружений определяется по следующей формуле:

(Сб х Киз х Кт х Кз х Кфн х Кнж х Кс х Кц х Ктс х Ккр)/10, где

 12

 Сб — условная стоимость строительства 1 кв. м. площади нежилых помещений.

Условная стоимость строительства 1 кв. м. может изменяться в связи с изменением коэффициентов пересчета, применяемых при расчете условной стоимости строительства 1 кв.м.

Киз — коэффициент износа: Киз=(100-% износа)/100. Коэффициент износа не может быть менее 0.5.

Кт - коэффициент, характеризующий тип арендуемого помещения, здания, сооружения:

|  |  |
| --- | --- |
| Значение Кт | Тип помещения (здания, сооружения) |
| 1,1 | Первый и второй этажи нежилого здания, административные здания |
| 1,0 | Первый этаж жилого дома, третий этаж нежилого здания |
| 0,9 | Квартиры, временно выведенные из жилищного фонда |
| 0,7 | Производственное здание |
| 0,6 | Подвалы, мансарды нежилых зданий, неблагоустроенное отапливаемое помещение |
| 0,5 | Складское помещение |
| 0,4 | Неблагоустроенное, не отапливаемое сооружение некапитального характера |
| 0,2 | Прочие |

Кз — коэффициент территориальной зоны:

1,3 — центральные улицы населенных пунктов Казачкинского муниципального образования:

1,0 — улицы, приближенные к центральной части населенных пунктов Казачкинского муниципального образования:

0,9 — улицы средней удаленности населенных пунктов Казачкинского муниципального образования):

0,8 — другие улицы населенных пунктов Казачкинского муниципального образования:

Кфн - коэффициент функционального назначения имущества (применяется в случаях, если имущество предназначено для целевого использования):

0,2 — почтовые отделения связи;

0,3 —аптеки и оптики:

0,6 — специализированные магазины (обслуживающие социально незащищенные группы населения), где более 75% площади занято под реализацию основного товара (хлебные, книжные, комиссионные);

0,8 — учреждения культуры и образования; организации, выпускающие товары народного потребления, предприятия общественного питания (кроме ресторанов, кафе, баров, пивных), организации, оказывающие платные медицинские услуги, предприятия бытового обслуживания;

1,0 — банки, телекомпании;

1.5 — рестораны, кафе, бары, пивные;

2.0 — помещения для оптовой и оптово-розничной торговли, коммерческо-посреднической и торгово-закупочной деятельности:

2,6 — ночные клубы, средства массовой информации (включая телекомпани зарегистрированные в качестве СМИ), рекламные агентства, нотариальные конторы в частные юридические консультации;

3,0 — страховые компании, заведения игорного бизнеса;

9.0 — нежилые помещения, используемые для проведения ярмарок.

Кнж — коэффициент качества нежилого помещения:

Кнж=(Кнж.1+ Кнж.2+ Кнж.3+ Кнж.4)

Кнж.1. Расположение помещения:

помещение на 1 и 2 этаже отдельно стоящего здания — 0,35,

помещение на 1 и 2 этаже жилого дома и выше 2-го этажа административного здания — 0,3; полуподвал, мансарда — 0,25;

подвал — 0,2.

Кнж.2. Степень технического обустройства:

наличие водопровода, канализации, горячей воды и центрального отопления - 0,25; наличие водопровода, канализации и центрального отопления - 0,2;

наличие водопровода и канализации - 0,15.

Кнж.3. Высота потолков в помещении:

свыше 3,0 м. — 0,25;

от 2,6 м. до 3,0 м. — 0,2;

менее 2,6 м. — 0,15.

 Кнж.4. Состояние нежилого помещения:

отличное -— 0,4,

нормальное - 0,35,

удовлетворительное - 0,3,

неудовлетворительное — 0,2,

непригодное для использования - 0,1.

«Отличное» - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта;

«нормальное» - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен, полов);

«удовлетворительное» - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; растрескавшийся, потемневший и загрязнившийся окрасочный слой, имеющий отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов;

«неудовлетворительное» - помещение в текущем состоянии непригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины, в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание мпании. через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой; требуется восстановление отделки;

«непригодное для использования» - помещение непригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятие неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция, постоянные протечки через междуэтажные перекрытия, требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей, требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.

При сдаче в аренду помещений в зданиях-памятниках истории и культуры дополнительно устанавливаются следующие коэффициенты:

а) коэффициент сохранности (Кс) Кс = (100 - \_\_% износа)/100, процент износа принимается по паспорту БТИ,

коэффициент ценности (Кц), учитывающий архитектурную и историческую ценность здания-памятника:

1,5 — для памятников постройки с конца ХIХ века до 1917 года,

1,3 — для памятников советской архитектуры с 1917 года по 1930 год,

1,2- для памятников советской архитектуры с 1930 года по 1950год;

в) Ктс — коэффициент, учитывающий затраты арендатора на техническое содержание здания, а также вклад арендатора в восстановление памятника,

Ктс=0,5-0:7:

Для организаций, финансируемых из государственного и муниципального бюджетов, устанавливается фиксированная ставка арендной платы.

При согласии на проведение капитального ремонта за счет средств арендатора уполномоченный орган администрации может принять решение о применении на период проведения капитального ремонта (не более девяти месяцев) коэффициента (Ккр), равного 0,8.

7.2. Расчет арендной платы оборудования, транспортных средств и другого движимого имущества производится по формуле:

Апл=Бс х 0,15, где

Бс — балансовая стоимость,

0,15 — арендный процент.