**Совет Трубачевского сельского поселения**

**Шегарского района Томской области**

**РЕШЕНИЕ**

16.03. 2016 № 5

с. Трубачево

Об утверждении положения «О порядке предоставления

в аренду объектов недвижимого имущества, находящихся

в муниципальной собственности Муниципального образования

«Трубачевское сельское поселение»

В целях приведения норм, регулирующих отношения аренды муниципальной собственности, в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, Законом РФ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации"**,** порядком распоряжения и управления имуществом, находящимся в муниципальной собственности Муниципального образования «Трубачевское сельское поселение», утвёрждённым решением Совета Трубачевское сельского поселения от 26.02.2009 № 53,

**Совет Трубачевского сельского поселения решил:**

1. Утвердить положение «О порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Муниципального образования «Трубачевское сельское поселение», согласно приложению к настоящему решению.
2. Настоящее решение подлежит опубликованию в газете «Шегарский вестник» в течение 10 дней после его подписания.
3. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.
4. Действия данного решения распространяются на правоотношения, возникшие с 1 января 2015 года.
5. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Председатель Совета

Трубачевского сельского поселения,

Глава Администрации

Трубачевского сельского поселения И.А.Шахрай

|  |
| --- |
|  Приложение  |
| к решению Совета Трубачевского  сельского поселения |
|  от 16.03.2016 №5 |

**Положение**

**о порядке предоставления в аренду объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Муниципального образования «Трубачевское сельское поселение»**

Настоящее Положение устанавливает порядок передачи объектов недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Муниципального образования «Трубачевское сельское поселение», определения арендных платежей, а также порядок осуществления контроля за использованием арендованного имущества.

**Раздел 1. Общие положения**

1.1. Под имуществом, находящимся в муниципальной собственности Муниципального образования «Трубачевское сельское поселение» (далее - Имущество), подлежащим передаче в аренду, в настоящем Положении понимаются объекты нежилого фонда, находящиеся в муниципальной собственности Муниципального образования «Трубачевское сельское поселение».

1.2. В аренду может быть передано любое Имущество, находящееся в муниципальной собственности Муниципального образования «Трубачевское сельское поселение» которое в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации может являться объектом аренды.

1.3. Имущество передается в аренду с целью наиболее эффективного и целевого использования, а также с целью получения в местный бюджет доходов в виде арендной платы.

1.4. В качестве Арендодателя:

- по договорам аренды Имущества, находящихся в хозяйственном ведении, оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий, учреждений, выступают соответствующие муниципальные унитарные предприятия, учреждения;

- по договорам аренды Имущества, не закрепленных за муниципальными унитарными предприятиями, учреждениями на праве хозяйственного ведения, оперативного управления (находящихся в муниципальной казне), от имени и в интересах муниципального образования «Трубачевское сельское поселение» выступает Администрация Трубачевского сельского поселения.

1.5. Арендаторами муниципального имущества могут выступать индивидуальные предприниматели, физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы.

1.6. Базовая ставка арендной платы - цена использования 1 кв.м. помещения в год без учета повышающих и понижающих коэффициентов.

**Раздел 2. Способы и порядок передачи Имущества в аренду**

2.1. Заключение договоров аренды в отношении муниципального Имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

2.2. Аукцион на право заключения договора аренды Имущества проводится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Конкурс на право заключения договора аренды Имущества проводится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Договор аренды Имущества, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Лицо, на которое возлагается бремя расходов по осуществлению государственной регистрации договора аренды, определяется договором.

2.5. Арендуемое имущество может быть сдано в субаренду с письменного согласия Арендатора. Имущество в субаренду предоставляется на срок, не превышающий срок аренды.

**Раздел 3. Порядок получения согласия собственника на сдачу в аренду имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления и за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения**

3.1. Собственник муниципального Имущества согласовывает передачу в аренду Имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения и муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

3.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального Имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями и за муниципальными учреждениями, указанные лица представляют в Администрацию Трубачевского сельского поселения Шегарского района Томской области следующие документы:

1) заявление, подписанное руководителем предприятия или учреждения;

2) обоснование передачи в аренду Имущества и анализ влияния аренды на деятельность предприятия или учреждения, оформленные в виде акта обследования комиссией, созданной на соответствующем предприятии или учреждении;

3) сведения о передаваемом Имуществе, предполагаемой цели его использования, условиях и сроке аренды Имущества;

4) извлечение из технического и/или кадастрового паспорта на сдаваемое в аренду недвижимое Имущество.

3.3. Главный специалист по обслуживанию и управлению средствами местного бюджета Администрации Трубачевского сельского поселения в течение пятнадцати дней рассматривает представленные в соответствии с пунктом 3.2. документы и готовит проект решения о согласии на передачу в аренду Имущества, или об отказе в передаче в аренду Имущества, закрепленного за заявителем на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

3.4. Согласие собственника на сдачу в аренду муниципальным унитарным предприятием или муниципальным учреждением закрепленного за ним Имущества оформляется в виде постановления Администрации Трубачевского сельского поселения Шегарского района Томской области.
 3.5. После получения согласия собственника на передачу в аренду Имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, предприятие или учреждение в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением заключает договор аренды без проведения торгов или проводит торги на право заключения договора аренды указанного Имущества.

3.6 Копии договоров аренды муниципального Имущества,  закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями и за муниципальными учреждениями, а также копии соглашений о внесении изменений в договоры аренды или соглашений о расторжении договоров аренды независимо от того, кто является арендодателем, в течение пяти дней с даты подписания, а в случае государственной регистрации – в течение пяти дней с даты  государственной регистрации,  направляются арендодателями в Администрацию Трубачевского сельского поселения.

**Раздел 4. Арендная плата**

4.1. При передаче Имущества по итогам аукциона и конкурса арендная плата исчисляется на основе коммерческой ставки арендной платы, предложенной победителем по итогам аукциона.

4.2. В случаях предоставления недвижимого имущества без торгов, предусмотренных ст.17.1 Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", арендная плата исчисляется на основе базовой ставки арендной платы с учётом повышающих и понижающих коэффициентов.

4.3. Размеры базовой ставки арендной платы за пользование недвижимым имуществом устанавливаются и изменяются Постановлением Администрации Трубачевского сельского поселения, на основании проведения независимой оценки.

 4.4. Величина арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Муниципального образования «Трубачевское сельского поселения», определяется по формуле:

 А= Абаз х П х К1 х К2 х К3 х К4 , где:

 А – арендная плата;

 Абаз – базовая ставка годовой арендной платы;

 П – площадь здания, сооружения, помещения;

 К1 – коэффициент с учетом типа здания, в котором расположено арендуемое помещение;

 К2 - коэффициент с учетом типа арендуемого помещения;

 К3 – коэффициент с учетом территориального расположения арендуемого здания, сооружения, помещения;

 К4 – коэффициент с учетом вида деятельности арендатора на арендуемой площади;

 К5 – коэффициент, применяемый при краткосрочной аренде (почасовой или посуточной) зданий, сооружений, помещений.

При определении арендной платы по краткосрочной аренде в расчет принимается базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. площади помещений, пересчитанной на часы, сутки по времени использования

 Минимальная ставка арендной платы за один квадратный метр в год устанавливается в размере, равном 10 процентов базовой ставки годовой арендной платы. Величина арендной платы за один квадратный метр в год на объектах муниципального нежилого фонда в Муниципальном образовании «Трубачевское сельское поселение» не может быть установлена меньше минимальной ставки арендной платы

4.4.1. Площадь арендуемого объекта.

Площадь арендуемого здания, помещения, сооружения определяется суммой площадей помещений разного типа и разного качества, находящихся в пользовании арендатора, Площадь арендуемого здания, помещения, сооружения определяется по внутреннему периметру здания, помещения, сооружения. Площади помещений общего пользования вменяются к оплате каждому пользователю в доле, пропорциональной доле занимаемых пользователем помещений в суммарной полезной площади здания.

4.4.2. Коэффициент с учетом типа здания, в котором расположено арендуемое помещение.

**Размер К1 – Тип здания:**

1,8 - Встроенные, встроено-пристроенные, пристроенные к жилым зданиям нежилые помещения; нежилые помещения, расположенные в жилых зданиях;
2,0 - Для всех остальных.

4.4.3. Коэффициент типа арендуемого помещения.

**Размер К2 – Тип помещения:**

0,8 - Полуподвальные помещения; помещения, расположенные в цокольных этажах; склады.
0,6 - Гаражи; вспомогательные помещения; производственные помещения
0,5 - Подвальные помещения; холодные пристройки.
1,0 - Для всех остальных.

Вспомогательными помещениями (при применении К2 = 0,6) считать помещения, площадь которых отнесена к вспомогательной в соответствии с экспликацией к плану, прилагаемой к техническому паспорту (выписке из технического паспорта) арендуемого помещения.
При использовании арендатором вспомогательных помещений не в соответствии с их назначением, предусмотренным экспликацией к данным помещениям, применяется К2 = 1.
 4.4.4. Коэффициент с учетом территориального расположения арендуемого здания, сооружения, помещения.

**Размер К3 - Зона:**

1,0 – для всех объектов нежилого муниципального фонда расположенных на территории Трубачевского сельского поселения.

4.4.5. Коэффициент с учетом вида деятельности арендатора на арендуемой площади

**Размер К4** - вид деятельности арендатора устанавливается на основании учредительных документов, лицензий, свидетельств государственный аккредитации в соответствии с кодами ОКВЭД, присвоенными органами государственной статистики.

3,0 - установка, эксплуатация и обслуживание банкоматов, депозитных устройств;

2,0 - банковская деятельность, страхование, операции с недвижимым имуществом, нотариальная деятельность, адвокатская деятельность, рекламная деятельность, рестораны, общественное питание и розничная торговля, дискотеки, туризм, сауны, ремонт и обслуживание автомобильной техники;

1,5 - деятельность органов государственной власти, государственных учреждений финансируемых из федерального и областного бюджетов;

1,0 - для всех остальных;

0,9 - детское внешкольное и дошкольное образование;

0,8 - организация детских аттракционов;

0,19 - почтовая и курьерская деятельность;

0,74 – деятельность политических партий.

4.4.6. Коэффициент, применяемый при краткосрочной аренде.

При краткосрочной аренде зданий, сооружений и помещений (почасовой или посуточной) применяется коэффициент К5 равный - 6,0.

4.5. Арендная плата рассчитывается и уплачивается Арендатором, начиная с даты подписания сторонами акта передачи-приема имущества.

 Арендатор ежемесячно производит платежи по арендной плате, путём перечисления на расчетный счёт Арендодателя. Арендатор обязан осуществлять арендную плату в срок до 10 числа следующего за отчетным месяцем.

Размер арендной платы может быть увеличен в одностороннем порядке Арендатором, но не чаще одного раза в год на основании результатов оценки (заключения, отчета) независимого оценщика рыночного потенциала (стоимости) имущества. Арендная плата не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

**Раздел 5. Контроль за пользованием имущества, передаваемого в аренду**

5.1. Арендодатель осуществляет контроль за целевым использованием Имущества, переданного в аренду. При установлении нецелевого использования арендованного Имущества и в случае невыполнения Арендатором условий договора аренды Имущества Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения договора аренды Имущества.

Проверки проводятся комиссией, в состав которой входят представители Арендодателя-балансодержателя, собственника имущества. Результаты проверок оформляются актом проверки.

Арендодатель обязан в пятидневный срок после обнаружения нарушения подготовить акт о выявленных нарушениях и о несоблюдении условий договора аренды, принять решения по существу выявленных нарушений: требовать от Арендатора устранения нарушений в разумный срок либо требовать досрочного расторжения договора аренды Имущества.

 5.2. Арендодатель направляет Арендатору в течение трех рабочих дней письменное уведомление с требованием устранения выявленных нарушений в течение 10 календарных дней. В случае не устранения Арендатором выявленных нарушений в установленный срок Арендодатель направляет Арендатору требование о досрочном расторжении договора аренды имущества.

 5.3. Контроль полноты начисления и своевременности внесения арендной платы в бюджет Муниципального образования «Трубачевское сельское поселение» осуществляется Арендодателями.

 Муниципальные унитарные предприятия, учреждения, выступающие в качестве Арендодателя по договорам аренды Имущества, закреплённого за нами на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, ежеквартально, не позднее 25-го числа месяца следующего за отчетным кварталом, предоставляют, Главному специалисту по обслуживанию и управлению средствами местного бюджета Администрации Трубачевского сельского поселения, отчет о начислении и внесении арендной платы арендаторами.