**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**сельского поселения «Никольское»**

**Мухоршибирского района Республики Бурятия**

Индекс 671352, Республика Бурятия, Мухоршибирский район, село Никольск,

 ул. Ленина, дом 26а

телефон/факс 8 (30143) 27-372

РЕШЕНИЕ

«28» декабря 2024 года № 27

С. Никольск

О порядке передачи в аренду и безвозмездное пользование объектов муниципальной

 собственности муниципального образования сельского поселения «Никольское»

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования сельского поселения «Никольское», в целях упорядочения передачи объектов муниципальной собственности муниципального образования сельского поселения «Никольское» в аренду и безвозмездное пользование

Совет депутатов муниципального образования сельского поселения «Никольское»

**решил:**

1. Утвердить Положение о порядке передачи в аренду и безвозмездное пользование объектов муниципальной собственности муниципального образования сельского поселения «Никольское», согласно приложению.
2. Установить, что базовым показателем для исчисления величины арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями), включая здания (помещения) - памятники истории и культуры, является средняя рыночная стоимости 1 кв. м общей площади жилья по Республике Бурятия, утвержденной приказом Министерства регионального развития Российской Федерации на текущий период для расчета размера субсидий за счет средств федерального бюджета, выделяемых на приобретение жилых помещений.
3. Установить, что по договорам аренды муниципального недвижимого имущества, заключаемым на очередной финансовый год и в текущем финансовом году применяется рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади жилья по Республике Бурятия на 4 квартал предыдущего финансового года, утвержденная приказом Министерства регионального развития РФ.
4. Установить, что по договорам аренды недвижимого имущества, заключаемым с субъектами малого и среднего предпринимательства, применяется средняя рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади жилья при строительстве, установленная для реализации подпрограммы «Государственная поддержка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий в МО Мухоршибирский районе МЦП «Жилище»
5. Настоящее решение вступает в силу с момента обнародования.
6. Контроль за исполнением решения оставляю за собой.

Председатель Совета депутатов

МО СП «Никольское» -

Глава

муниципального образования

сельского поселения «Никольское» И.А. Калашников.

Утверждено

Решением Совета депутатов

муниципального образования

сельского поселения «Никольское»

 от 28.12.2024 г. № 27

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ**

**ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «НИКОЛЬСКОЕ»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок предоставления в аренду и безвозмездное пользование объектов движимого и недвижимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования сельского поселения «Никольское» (далее - объекты муниципальной собственности), за исключением имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий, оперативном управлении автономных учреждений муниципального образования «Никольское» земельных участков, участков недр, водных объектов и жилищного фонда, не указанного в настоящем Положении.

1.2. Для целей настоящего Положения:

1.2.1. **Под объектами недвижимого имущества понимаются:**

- нежилые здания (помещения и их части), включая встроенно - пристроенные нежилые помещения в жилых домах (нежилые помещения в жилищном фонде), а также здания (помещения и их части) пансионатов, санаториев, баз отдыха, гостиничных комплексов, общежитий;

- сооружения и передаточные устройства;

- многолетние насаждения.

1.2.2. **Предприятие (бизнес)** - имущественный комплекс, включая все виды имущества, предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности, а также имущественные и неимущественные права и приравненные к ним средства, индивидуализирующие предприятие.

1.2.3. **Комплекс имущества** - сочетание отдельных объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных в одном месте.

1.2.4. **Балансодержатель** - юридическое лицо, на балансе, праве оперативного управления которого находится объект муниципальной собственности.

1.3. Договоры аренды, безвозмездного пользования объектов муниципальной собственности оформляются в соответствии с примерными договорами, разработанными и утвержденными Администрацией муниципального образования сельского поселения «Никольское» (далее – Администрация поселения) на основании норм гражданского законодательства Российской Федерации.

Предоставление муниципальной собственности в аренду осуществляется в следующих формах:

- в порядке продления договора аренды при реализации арендатором преимущественного права на заключение договора аренды;

- в порядке удовлетворения заявок, в том числе на основе проведения торгов на право заключения договора аренды;

- в порядке оказания муниципальной преференции в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Запрещается сдача в аренду объектов муниципального имущества за исключением имущества, переданного в хозяйственное ведение муниципальных предприятий и в оперативное управление автономных учреждений муниципального образования сельского поселения «Никольское» без участия Администрации поселения. При обнаружении такой сделки Администрация поселения вправе потребовать от балансодержателя возмещения убытков в полном объеме.

**2. Порядок сдачи в аренду объектов**

**муниципальной собственности на бесконкурсной основе**

2.1. Решение о предоставлении в аренду объектов муниципальной собственности на бесконкурсной основе принимается Администрацией муниципального образования сельского поселения «Никольское».

В случаях, установленных действующим законодательством, решение о предоставлении хозяйствующим субъектам объектов муниципальной собственности в качестве муниципальнойпреференции принимается при наличии согласия антимонопольного органа.

2.2. Учреждение, организация, кроме муниципальных унитарных предприятий (МУП), на балансе которых находится муниципальное имущество, вправе выступать стороной по договору аренды в качестве балансодержателя, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего Положения.

2.3. Юридические лица, за которыми муниципальное имущество закреплено:

2.3.1. На праве оперативного управления, в случаях, предусмотренных соответствующими Законами, - вправе выступать арендодателями. Администрация поселения в этих случаях выступает стороной по договору.

2.3.2. На праве хозяйственного ведения - вправе выступать арендодателями с согласия Администрации поселения.

2.4. По объектам муниципальной собственности, отнесенным к памятникам историко-культурного наследия, договор аренды заключается с участием исполнительного органа местного самоуправления, уполномоченного осуществлять муниципальный контроль, меры по сохранению, использованию и охране объектов культурного наследия (далее - орган по охране памятников), с одновременным подписанием охранного обязательства об охране и использовании памятника истории и культуры.

2.5. Допускается сдача в аренду объектов муниципальной собственности с почасовой оплатой на основании утвержденного балансодержателем (пользователем) графика использования объекта.

2.6. Для оформления договора аренды представляются следующие документы:

2.6.1. От заявителя:

- заявление. Заявление должно содержать следующую информацию – наименование заявителя с указанием организационно-правовой формы, адрес заявителя, номер контактного телефона, банковские реквизиты заявителя, характеристику объекта, цель использования объекта аренды, срок аренды.

- копия Устава (Положения), всех изменений и дополнений к ним, зарегистрированных на момент подачи заявления, свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридического лица);

- документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор;

- копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных после 01.01.2004), копия свидетельства о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 01.01.2004 (для индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных до 01.01.2004);

- копия свидетельства о постановке на учет юридического лица в налоговом органе, для индивидуальных предпринимателей - копия свидетельства о постановке на учет физического лица в налоговом органе;

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, для индивидуальных предпринимателей - выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Физические лица дополнительно предоставляют:

- копию удостоверения личности – все страницы;

- копию Свидетельства о постановке физического лица в налоговом органе по месту проживания;

- справку Федеральной налоговой службы о том, что физическое лицо не зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя;

- справку Федеральной налоговой службы об отсутствии задолженности по налогам и сборам.

 2.6.2. От балансодержателя:

- копия технического паспорта или выписка с поэтажным планом и экспликацией с обозначением сдаваемого в аренду помещения - по недвижимому имуществу;

- копия паспорта - по сооружениям и передаточным устройствам;

- перечень передаваемого имущества с указанием его первоначальной (восстановительной), остаточной стоимости, норм амортизации - по движимому имуществу, предприятию (бизнесу), комплексу имущества.

- копия паспорта транспортного средства, паспорта самоходной машины – по транспортным средствам.

2.7. Документы, представленные в соответствии с пунктами 2.6.1 и 2.6.2, должны быть пронумерованы, подшиты и заверены подписью руководителя и печатью организации либо предпринимателя без образования юридического лица, представляющего документы, в случае отсутствия печати - подписью с расшифровкой.

Решение о передаче в аренду объекта муниципальной собственности принимается на основании оценки представленных документов. Максимальный срок оформления договора не может превышать одного месяца со дня подачи полного пакета документов.

По результатам рассмотрения заявления Администрацией поселения может быть отказано в заключении договора аренды либо принято решение о проведении торгов (конкурса, аукциона) на право заключения договора аренды.

Основаниями для отказа в заключении договора аренды являются:

- наличие в представленных документах недостоверной информации, а также непредоставление каких-либо документов, указанных в п.2.6 настоящего Положения;

- отсутствие в Реестре муниципального имущества объекта, указанного в заявлении;

- необходимость использования указанного в заявлении объекта муниципальной собственности для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и муниципальных организаций;

- наличие предусмотренных действующим законодательством ограничений для передачи указанного в заявлении объекта муниципальной собственности в аренду;

- наличие заключенного договора о передаче прав владения и (или) пользования указанным в заявлении объектом муниципальной собственности;

- отказ органа местного самоуправления или муниципального учреждения муниципального образования «Никольское», являющихся правообладателями указанного в заявлении объекта муниципальной собственности, в его предоставлении в аренду;

 - наличие задолженности по арендной плате за предыдущие годы.

 2.8. Передаваемые в аренду здания (полностью), объекты муниципальной собственности, не имеющие балансодержателя, подлежат обязательному страхованию за счет средств арендатора, выгодоприобретателем при этом выступает муниципальное образование «Никольское» в лице Администрации поселения.

2.9. Решением о передаче в аренду объекта является заключение договора аренды муниципального имущества. Передача имущества подтверждается оформлением сторонами акта приема - передачи.

Об отказе на передачу объекта в аренду заявитель уведомляется письменно.

2.10. Договоры аренды подлежат учету в реестре договоров аренды объектов муниципальной собственности.

2.11. Если право предоставления объектов муниципальной собственности в субаренду не предоставлено арендатору в основном договоре аренды, он вправе сдавать арендованное имущество в субаренду только с письменного согласия Администрации поселения и балансодержателя.

**3. Особенности передачи во владение и (или) пользование объектов**

**муниципальной собственности субъектам малого и среднего предпринимательства**

3.1. Администрация поселения ежегодно формирует Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектом малого и среднего предпринимательства (далее – Перечень). Перечень утверждается Постановлением Администрации муниципального образования сельского поселения «Никольское».

3.2. В Перечень включаются объекты муниципальной собственности, свободные от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства). Утвержденный и согласованный с координационным или совещательным органом в области малого и среднего предпринимательства, созданным при Администрации поселения. Перечень размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования сельского поселения «Никольское» и публикуется в газете «Земля Мухоршибирская» в течение тридцати рабочих дней с момента его утверждения. В Перечень могут включаться здания, строения, сооружения, нежилые помещения, оборудование, машины, механизмы, установки, транспортные средства, инвентарь, инструменты с указанием необходимых индивидуализирующих признаков (местонахождение, площадь, мощность, год постройки, ввод в эксплуатацию для движимого имущества и т.д.) и состояния объекта.

3.3. Объекты муниципальной собственности, включенные в Перечень, предоставляются в соответствии с настоящим решением субъекта малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, по итогам проведения торгов в форме закрытого конкурса (аукциона), в порядке, установленном федеральным законодательством на срок не менее 3 лет.

Передача субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, объектов муниципальной собственности в качестве муниципальной преференции осуществляется по решению Администрации поселения, предварительно согласованному с антимонопольным органом, с согласия координационного или совещательного органа в области развития малого и среднего предпринимательства, созданного при Администрации поселения.

3.4. Исключение объекта из Перечня может производиться по решению Администрации поселения в следующих случаях:

- непоступление ни одной заявки на участие в конкурсе на право предоставления данного объекта в пользование;

- если по результатам проведенного конкурса не был заключен договор по основаниям, предусмотренным законодательством;

- при наличии судебного спора в отношении включенного Перечень объекта.

Вносимые изменения в Перечень путем исключения или дополнительного включения объектов должны быть опубликованы газете в газете «Земля Мухоршибирская» в течение тридцати рабочих дней после их утверждения Постановлением Администрации муниципального образования сельского поселения «Никольское» и согласования с координационным или совещательным органом в области малого и среднего предпринимательства, созданного при Администрации поселения.

3.5. В конкурсную комиссию, созданную для организации и проведения торгов на право заключения договора аренды в отношении объекта муниципальной собственности, в том числе включенного в Перечень, среди субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, включается представитель координационного или совещательного органа в области развития малого и среднего предпринимательства, созданного при Администрации поселения.

3.6. Субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» право на заключение договора аренды на новый срок, предоставляют в Администрацию поселения следующие документы:

- заявление установленной формы о заключении договора аренды на новый срок;

- копию документа, удостоверяющего личность заявителя, представителя;

- копию документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя заявителя (заявителей);

- копии учредительных документов юридического лица со всеми изменениями;

- копию свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных после 01.01.2004), копия свидетельства о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 01.01.2004 (для индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных до 01.01.2004);

- копию свидетельства о постановке на учет юридического лица в налоговом органе, для индивидуальных предпринимателей - копия свидетельства о постановке на учет физического лица в налоговом органе;

- копию выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, для индивидуальных предпринимателей - выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей

- справку об отсутствии задолженности по налогам на момент подачи заявления;

- справку об отсутствии задолженности по коммунальным услугам, за потребленную электрическую энергию на момент подачи заявления.

Заявления рассматриваются в течение 30 дней с момента из поступления.

Администрация поселения имеет право отказать в заключении договора аренды на новый срок в следующих случаях:

- в случае выявленных нарушений условий ранее заключенного договора аренды муниципального имущества;

- в случае непредставления пакета документов, предусмотренных настоящим пунктом;

- в случае выявленного несоответствия заявителя критериям, установленным для субъектов малого и среднего предпринимательства Федеральным законом от 24.07.2007 г. №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

**4. Порядок передачи в аренду объектов**

**муниципальной собственности путем проведения торгов**

4.1. Решение о проведении торгов (конкурса, аукциона) на право заключения договора аренды объектов муниципальной собственности, входящих в состав казны муниципального образования сельского поселения «Никольское» принимает Администрация поселения, а объектов, находящихся на праве оперативного управления – правообладатель этих объектов.

4.2. При организации и проведении торгов на право заключения договора аренды объекта муниципальной собственности, входящего в состав казны муниципального образования сельского поселения «Никольское», Администрация поселения разрабатывает и утверждает документацию по проведению торгов, создает комиссию по проведению торгов, определяет её персональный состав и осуществляет иные действия, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. Начальный размер годовой арендной платы при проведении конкурсов, аукционов, рассчитывается по методикам арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности, установленными настоящим решением.

Задаток для участия в конкурсе на право заключения договора аренды принимается в размере месячной арендной платы исходя из начального размера арендной платы. Задаток для участия в аукционе устанавливается в размере 20 процентов начального размера годовой арендной платы.

Начальная цена на право заключения договора безвозмездного пользования устанавливается в размере двухмесячной арендной платы, определяемой по методикам расчета арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности, установленным настоящим решением.

4.4. Победителем конкурса на право заключения договора аренды признается участник, предложивший, по мнению комиссии по проведению конкурса, наилучшие условия, определяемые конкурсной документацией.

Победителем аукциона признается участник, предложивший в ходе аукциона наиболее высокий размер годовой арендной платы.

Победителем торгов на право заключения договора безвозмездного пользования признается участник, предложивший наибольшую цену за право заключения договора безвозмездного пользования.

4.5. В качестве организатора торгов в отношении объектов, составляющих казну муниципального образования сельского поселения «Никольское», выступает Администрация поселения, а в отношении объектов, находящихся на праве оперативного управления – их правообладатель или специализированная организация, привлеченная на договорной основе.

4.6. Владелец имущества на праве оперативного управления проводит торги на право заключения договора аренды при наличии предварительного согласия Администрация поселения, при этом Администрация поселения вправе включать своих представителей в состав комиссии по проведению торгов.

**5. Арендная плата**

5.1. Установить следующие методики (механизмы) расчета годовой арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности:

- нежилыми зданиями (помещениями и их частями), включая памятники истории, культуры и встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах (нежилые помещения в жилищном фонде), - согласно приложению №1;

- сооружениями и передаточными устройствами, многолетними насаждениями, движимым имуществом, воздушными и морскими судами, судами внутреннего плавания - согласно приложению № 2;

- предприятием (бизнесом), комплексом имущества - согласно приложению № 3.

5.2. При передаче в аренду объектов муниципальной собственности, расположенных за пределами муниципального образования сельского поселения «Никольское», расчет арендной платы может производиться также по методикам и коэффициентам для муниципального имущества, действующим на данной территории, либо может устанавливаться иной порядок определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности, решение о выборе порядка расчета арендной платы принимает Администрация поселения.

При определении арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности, включенными в Перечень или предоставляемым в качестве муниципальной преференции субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в предусмотренные настоящим решение формулы расчета арендной платы дополнительно вводится льготный корректирующий коэффициент:

 - на первые два года аренды - 0,5;

- на третий-четвертый годы - 0,7;

- на последующие годы – 0,9.

При определении арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности, по договорам, заключаемым с субъектами малого и среднего предпринимательства сроком до 1 года, в предусмотренные настоящим решением формулы расчета арендной платы дополнительно применять поправочный коэффициент 0,5.

5.3. Арендная плата в полном объеме подлежит перечислению в бюджет муниципального образования сельского поселения «Никольское», за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

5.4. Арендная плата подлежит перечислению арендатором в соответствии с условиями договора.

Арендная плата не включает в себя затраты по коммунальным, эксплуатационным, административно-хозяйственным услугам, текущему и капитальному ремонту, страхованию и оценке имущества, плату за землю и арендную плату за земельный участок, суммы амортизации (износа) и налога на имущество.

5.5. Сумма арендной платы за пользование движимым имуществом изменяется при изменении одного или нескольких показателей, входящих в методику (механизм) расчета арендной платы движимого имущества.

5.6. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом может быть установлена полностью или частично в денежной форме или в виде возложения на арендатора затрат на улучшение муниципального имущества (капитальный ремонт, реконструкция, модернизация, достройка и т.п.).

5.7. Все улучшения муниципального имущества (капитальный ремонт, пристрой, достройка) производятся с письменного согласия Администрация поселения, представляющего собой решение согласованное с главой муниципального образования сельского поселения «Никольское», а в отношении памятников истории и культуры - с письменного согласия Администрации и согласия органа по охране памятников.

Для получения письменного согласия на проведение улучшения муниципального имущества арендатор представляет в Администрацию поселения заявление с приложением материалов обследования технического состояния объекта на предмет необходимости проведения улучшений и предложений по условиям и срокам проведения работ по улучшению имущества.

Получив письменное согласие Администрации поселения на проведение работ по улучшению муниципального имущества, арендатор за свой счет обеспечивает составление дефектной ведомости, которую согласовывает с Администрацией поселения, а по памятникам истории и культуры также и с органом по охране памятников.

При проведении улучшения муниципального имущества в счет арендной платы арендатор обеспечивает разработку проектной документации и представляет ее на утверждение в Администрацию поселения с приложением необходимых заключений (согласований) и прошедшую в случаях, установленных действующим законодательством, государственную экспертизу, а если работы не подлежат государственной экспертизе, - с приложением заключения о соответствии сметной стоимости нормативам в области сметного нормирования и ценообразования, выданного лицом, осуществляющим государственную экспертизу проектной документации.

Объем затрат арендатора на улучшение муниципального имущества, принимаемых в счет арендной платы, определяется Администрацией поселения на основании перечисленных выше документов (заявление арендатора, материалы обследования на предмет необходимости улучшений имущества, письменное согласие Администрации поселения на проведение работ по улучшению имущества, дефектная ведомость, проектная документация, заключение о соответствии сметной стоимости нормативам), а также актов о приемке выполненных работ, подтверждающих выполнение работ согласно проектной документации, и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, после чего оформляется дополнительное соглашение к договору аренды.

В случае заключения договора аренды вновь, в том числе по результатам торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, договор аренды, а также документация о проведении торгов, могут содержать условия об установлении арендной платы в виде затрат арендатора на улучшение муниципального имущества. При этом наличие документов, предусмотренных настоящим пунктом, на дату заключения договора аренды не является обязательным.

5.8. Если использование имущества арендатором по функциональному назначению невозможно ввиду его аварийного состояния или иных причин (в том числе при капитальном ремонте длительностью свыше месяца или ситуации, когда нельзя использовать помещения для целей, обусловленных договором аренды, по причинам, не зависящим от арендатора: сезонность использования объекта аренды, отключение электроэнергии более чем на 20 дней), Администрация поселения вправе временно приостановить (с указанием конкретного срока) начисление арендных платежей, что оформляется дополнительным соглашением.

**6. Порядок предоставления объектов**

**муниципальной собственности в безвозмездное пользование**

6.1. Передача объектов муниципальной собственности в безвозмездное пользование муниципальным учреждениям, военным комиссариатам, отделам внутренних дел, прокуратурам, для обеспечения деятельности мировых судей и иным органам, и организациям (далее - пользователь) осуществляется по распоряжению Администрации муниципального образования сельского поселения «Никольское» и в соответствии с действующим законодательством.

Передача объектов муниципальной собственности в безвозмездное пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим структуру малого и среднего предпринимательства, в качестве муниципальной преференции осуществляется Администрацией поселения в соответствии с абзацем 3.3 настоящего Положения.

6.2. Для оформления договора безвозмездного пользования представляются следующие документы:

6.2.1. От заявителя:

- заявление;

- копия Устава (Положения) и свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридического лица);

- документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор;

- копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных после 01.01.2004), копия свидетельства о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 01.01.2004 (для индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных до 01.01.2004);

- копия свидетельства о постановке на учет юридического лица в налоговом органе, для индивидуальных предпринимателей - копия свидетельства о постановке на учет физического лица в налоговом органе;

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, для индивидуальных предпринимателей - выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

6.2.2. От балансодержателя:

- копия технического паспорта или выписка с поэтажным планом и экспликацией с обозначением сдаваемого в аренду помещения либо индивидуальная карточка учета здания по установленной форме (по военным объектам) - по недвижимому имуществу;

- копия паспорта - по сооружениям и передаточным устройствам;

- перечень передаваемого имущества с указанием его первоначальной (восстановительной) стоимости, норм износа - по имущественному комплексу и движимому имуществу.

6.2.3. Документы, представленные в соответствии с пунктами 6.2.1 и 6.2.2., должны быть пронумерованы, подшиты и заверены подписью руководителя и печатью организации либо предпринимателя без образования юридического лица, представляющего документы, в случае отсутствия печати - подписью с расшифровкой.

Решение о передаче объекта муниципальной собственности в безвозмездное пользование принимается на основании оценки представленных документов. Максимальный срок оформления договора не может превышать одного месяца со дня подачи полного пакета документов.

По результатам рассмотрения заявления Администрацией поселения может быть отказано в заключении договора безвозмездного пользования либо принято решение о проведении торгов (конкурса, аукциона) на право заключения договора безвозмездного пользования.

Основаниями для отказа в заключении договора аренды являются:

- наличие в представленных документах недостоверной информации, а также непредставление каких-либо документов, указанных в п.6.2. настоящего Положения;

- отсутствие в Реестре муниципального имущества объекта, указанного в заявлении;

- необходимость использования указанного в заявлении объекта муниципальной собственности для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и муниципальных организаций;

- наличие предусмотренных действующим законодательством ограничений для передачи указанного в заявлении объекта муниципальной собственности в безвозмездное пользование;

- отказ органа местного самоуправления или муниципального учреждения муниципального образования сельского поселения «Никольское», являющихся правообладателями указанного в заявлении объекта муниципальной собственности, в его предоставлении в безвозмездное пользование.

Об отказе в передаче имущества в безвозмездное пользование заявитель уведомляется письменно.

6.3. При предоставлении объектов недвижимого имущества для использования в служебных целях размер передаваемой в безвозмездное пользование площади исчисляется из расчета не более 8 кв. м полезной площади на одного работника аппарата управления пользователя, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Указанное требование не распространяется на случаи предоставления помещений пользователям на основании распоряжений Администрации поселения и в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Договоры безвозмездного пользования подлежат учету в реестре договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом муниципального образования сельского поселения «Никольское».

Приложение № 1

к Положению о порядке передачи в аренду

и безвозмездное пользование объектов

муниципальной собственности

муниципального образования

сельского поселения «Никольское»

**ПОРЯДОК**

**РАСЧЕТА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ НАХОДЯЩИМИСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ (ПОМЕЩЕНИЯ И ИХ ЧАСТИ), ВКЛЮЧАЯ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛЫХ ДОМАХ (НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ) И ПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

Размер годовой арендной платы за нежилые здания (помещения и их части), включая встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах (нежилые помещения в жилищном фонде) и памятники истории и культуры, определяется по формуле:

 Вр х Км х Кт х Кз х Ктд х Кнж

 Ап =------------------------------------------------- х S, где

 12

1. Вр – средняя рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади жилья по Республике Бурятия, утвержденная приказом Министерства регионального развития РФ;.

S - площадь арендуемого имущества, кв. м. При этом при передаче в аренду здания принимается общая площадь здания с учетом подсобных помещений (коридор, тамбур, лестничная клетка, санузел, туалет, умывальник, вестибюль, фойе и т.д.). При передаче в аренду помещений и (или) их части за арендуемую площадь S принимается полезная площадь помещений (их части) с учетом подсобных помещений, даже если они являются местами общего пользования для двух и более пользователей. Места общего пользования рассчитываются пропорционального площади помещений, занимаемых арендатором. В случае использования подсобных помещений только одним арендатором эти подсобные помещения передаются в аренду вместе с полезными площадями в соответствии с условиями договора.

12 – нормативный коэффициент капитальных вложений, мес.

2. Kм - коэффициент качества строительного материала:

Кирпич – 1,3

Железобетон, прочие – 1,1.

Смешанное (деревянно-кирпичное) – 1.

Дерево – 0,7

3. Кт - коэффициент типа здания:

- производственное, складское (не отапливаемое) - 0,3;

- производственное, складское (отапливаемое) - 0,5;

- прочие - 1,0.

- центральная часть населенного пункта, популярная среди населения (центр населенного пункта, где сосредоточены торговые точки либо остановки автобусов) – 1,0;

- прочие - 0,7.

4. Кз - коэффициент территориальной зоны:

1 зона – центральная часть населенного пункта – 1,2;

2 зона – микрорайон - 1,0;

3 зона – прочие –0,7

5. Ктд - коэффициент типа деятельности, определяется по заявленной арендатором цели использования арендуемого имущества.

Для коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица показатель коэффициента типа деятельности соответствует:

Ктд = 2,5 – для помещений используемых под размещение ночных клубов;

Ктд = 2,0 – для помещений используемых под размещение:

- банков, их отделений и обособленных подразделений, включая обменные пункты и банкоматы;

- организаций, не имеющих банковской лицензии, но оказывающие финансово-кредитные услуги (включая финансовую аренду) и услуги по привлечению инвестиций (включая биржи);

- организации, осуществляющие операции с ценными бумагами;

- лизинговые компании, инвестиционные и аудиторские фирмы,

Ктд = 1,8 – для помещений используемых под размещение:

- рекламные организации,

- нотариальных и адвокатских контор, юридических консультаций;

- центров и бюро, осуществляющих информационно - вычислительное обслуживание, консультации по техническому и программному обеспечению, созданию программных продуктов;

 - агентств недвижимости;

Ктд = 1,5 – для помещений используемых под размещение:

- гостиницы, мотели, кемпинги;

- организаций оптовой торговли,

- организаций осуществляющие страховую деятельность;

Ктд = 1,3 – для помещений используемых под размещение:

- организаций, занимающихся маркетинговыми исследованиями, консультациями по вопросам коммерческой деятельности и финансам,

- сыскных и охранных бюро,

- ресторанов и баров;

- бань и саун;

- видео-, теле- и аудиостудий;

Ктд = 1,2 – для помещений используемых под размещение:

- организаций розничной торговли;

- гаражей и стоянок транспортных средств;

- организаций, предоставляющих населению услуги по ремонту транспортных средств;

- организаций, предоставляющих населению услуги электрической связи, телефонных станций, телеграфов, телефонов.

Ктд = 1,0 – для помещений используемых под размещение:

- организаций, занимающихся научно - исследовательской деятельностью;

- художественных салонов и выставочных залов, в том числе ведущих реализацию, предприятий народных промыслов,

- ювелирных и граверных салонов (мастерски);

Ктд=0,9 – для помещений используемых под размещение:

- гаражей и стоянок транспортных средств;

- организаций, предоставляющих населению услуги по ремонту транспортных средств;

Ктд- 0,6 – для помещений, используемых для размещения органов государственной власти и органов местного самоуправления, бюджетных государственных и муниципальных учреждений, общественных и религиозных организаций, союзов и ассоциаций, некоммерческих организаций;

Ктд = 0,5 – для помещений используемых для:

- для оказания транспортных услуг (грузовые и пассажирские перевозки),

- для оказания услуг почтовой связи;

- размещения учебных заведений высшего и среднего специального образования, автошколы;

- для организаций осуществляющих строительство, строительно-ремонтные работы, землеустроительные работы, выпуск проектно - технической продукции, геологоразведочные работы,

- производства товаров народного потребления, печатной продукции;

- оказание жилищно-коммунальных услуг: теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, ремонт и эксплуатация жилищного фонда, санитарная очистка;

- для организаций культуры, производство средств массовой информации и книжной продукции,

- под размещение фабрик- кухонь, закусочные, буфеты, позные, пельменные, конторы вторсырья, пищевых отходов, парикмахерские, косметические кабинеты ;

Ктд = 0,3 - для помещений используемых под размещение:

- столовых и кулинарий;

- производства и переработки пищевой продукции, за исключением алкогольных напитков и табачных изделий;

Ктд = 0,2 – для помещений используемых под размещение:

- предприятий и учреждений, занимающихся аптечной деятельностью,

- организаций, оказывающих бытовое обслуживание (ремонт и пошив одежды, обуви, фотографии, банно-прачечные услуги, ремонт бытовой техники, часов),

- лечебных клиник, медкабинтов, ветлечебниц,

- учреждений и организаций инвалидов,

- специализированных хлебных, молочных магазинов и детского питания, торговые точки союзпечати, социальные магазины,

- торговых предприятий, работающих в условиях малочисленности покупателей в неудобных (труднодоступных, отдаленных) пунктах муниципального образований,

 -цирки, театры, спортклубы, спортзалы, клубы, компьютерные залы и иные образования по работе с детьми и подростками по организации их досуга.

Типы деятельности, не вошедшие в настоящий перечень, оцениваются: Ктд = 1,0.

Примечание: При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата для каждого типа деятельности рассчитывается пропорционально занимаемой под каждый вид деятельности площади.

При передаче муниципального имущества в аренду физическим лицам для личного использования применяется Ктд = 0,2.

6. Кнж - коэффициент качества нежилого помещения = (7,1 + 7,2 + 7,3 + 7,4):

6.1. Расположение помещений:

- отдельно стоящее здание - 0,8;

- надземная встроенно-пристроенная часть с отдельным входом - 0,75;

- надземная встроенно-пристроенная часть без отдельного входа - 0,7;

- чердак (мансарда), антресоль - 0,26;

- надземное (цокольное) полуподвальное помещение с отдельным входом - 0,5;

- надземное (цокольное) полуподвальное помещение без отдельного входа - 0,3;

- подвальное с отдельным входом - 0,22;

- подвальное без отдельного входа - 0,12.

6.2. Степень технического обустройства:

- водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление - 0,3;

- при отсутствии одного из видов обустройства - 0,25;

- при наличии двух видов технического обустройства - 0,15;

- имеется один вид обустройства - 0,1;

- без технического обустройства - 0,05.

6.3. Высота потолков в помещении:

- свыше 3,0 м - 0,07;

- от 2,6 до 3,0 м - 0,04;

- менее 2,6 м - 0,02.

* 1. Удобство расположения помещения (здания, сооружения):

- местонахождение от остановок транспорта общего пользования в радиусе 200 м - 0,54;

- выход на транспортные магистрали, а также центр населенного пункта, где сосредоточены торговые точки либо остановки автобусов - 0,3;

- выход на прочие транспортные магистрали - 0,19.

Удобство расположения помещения (здания, сооружения), находящегося в остальных населенных пунктах района:

- выход на транспортные магистрали, а также центр населенного пункта, где сосредоточены торговые точки либо остановки автобусов - 0,3;

- остальные места расположения - 0,15.

7. Величина арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности нежилыми зданиями (помещениями и их частями) коммерческими и некоммерческими организациями не может быть ниже минимальной ставки годовой арендной платы за 1 кв. м, равной 200 (двести) рублям.

8. По памятникам истории и культуры дополнительно применяется:

8.1. Кип - коэффициент исторической периодизации:

- XVII век - 0,8;

- XVIII век - 0,82;

- конец XVIII века до 1812 года (классицизм) - 0,84;

- с 1812 года до 1850 года (ампир и т.д.) - 0,86;

- середина XIX века - начало XX века (эклектика) - 0,88;

- с 1890 по 1917 год (модерн) - 0,88;

- советская архитектура (с 1917 по 1930 год) - 0,90;

- советская архитектура (с 1930 по 1950 год) - 0,90.

8.2. Кп - поправочный коэффициент на период проведения ремонтно-реставрационных работ в здании (пристрое) (при наличии возможности использования арендуемых помещений по назначению в соответствии с договором), равный 0,7.

9. Если арендатору предоставлено право передачи арендуемого имущества в субаренду, к размеру арендной платы за 1 кв. м, рассчитанному в соответствии с установленной методикой, применяется коэффициент, равный 1,2.

9.1. При необходимости проведения ремонтных работ капитального характера в арендуемом здании (помещении) за счет средств арендатора к размеру арендной платы за 1 кв.м. рассчитанному в соответствии с установленной методикой, применяется коэффициент равный 0,5 на весь период срока действия договора аренды.

В случае необходимости применения такого коэффициента арендатор предоставляет арендодателю следующие документы:

- заявление на проведение капитального ремонта за свой счет;

- отчет о независимой оценке состояния указанного здания (помещения), подтверждающего необходимость капитального ремонта;

- акт обследования здания (помещения) с фотографиями;

- дефектную ведомость;

- сметный расчет стоимости работ по капитальному ремонту, выполненный организацией, имеющей соответствующую лицензию;

 - акт о приемке выполненных работ по форме КС-2. Акт выполненных работ предоставляется в течение 14 дней после завершения капитального ремонта.

10. Размер годовой арендной платы при передаче в аренду недвижимого используемого в целях оказания жилищно-коммунальных услуг определяется по следующей формуле:

 С x НА

 Ап = ------- , руб., где: (3)

 100

С - балансовая или рыночная стоимость имущества, включающая в себя

- при применении балансовой стоимости – стоимость зданий и технологического оборудования стоимость котельных и водозаборных скважин, руб.;

- при применении рыночной стоимости – стоимость здания определяемого независимым оценщиком, руб.

НА - норма амортизации, применяемая в размере не превышающем 4 %.

Приложение № 2

к Положению о порядке передачи в аренду

и безвозмездное пользование объектов

муниципальной собственности

муниципального образования

сельского поселения «Никольское»

**ПОРЯДОК**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ СООРУЖЕНИЯМИ И ПЕРЕДАТОЧНЫМИ УСТРОЙСТВАМИ, МНОГОЛЕТНИМИ НАСАЖДЕНИЯМИ, ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, НАХОДЯЩИМИСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

1. Размер годовой арендной платы за сооружения и передаточные устройства, многолетние насаждения, движимое имущество определяется по следующей формуле:

 РС x НА

 Ап = ----------- x 2, руб., где: (1)

 100

Ап - размер годовой арендной платы, руб.;

РС - рыночная стоимость имущества из отчета об оценке с НДС, руб.;

НА – годовая норма амортизации, %.

Годовая норма амортизации (НА) определяется по формуле:

НА = (1 : п) x 100, %, где: (2)

п - срок полезного использования, определяемый в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2000 г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

В случае, если оплата услуг независимого оценщика производится за счет Арендатора, то арендная плата уменьшается на сумму оплаченных услуг при предъявлении соответствующего платежного документа.

Арендная плата на передаваемый в аренду автомобильный транспорт, предназначенный для осуществления пассажироперевозок в пределах района рассчитывается только на рабочие дни, без учета выходных (суббота, воскресенье) и праздничных дней, согласно Производственного календаря.

2. Размер годовой арендной платы за сооружения и передаточные устройства, если они измеряются в погонных метрах, исчисляется:

- за первые 1000 м - по формуле (1);

- за каждый последующий метр до 3000 м включительно применяется поправочный коэффициент 0,5:

 РС x НА

 Ап = ------- x 2 x 0,5;

 100

- за каждый последующий метр свыше 3000 м применяется поправочный коэффициент 0,7:

 РС x НА

 Ап = ------- x 2 x 0,7.

 100

3. Размер годовой арендной платы при передаче в аренду движимого имущества, за исключением технологического оборудования котельных и водозаборных скважин, включаемых в комплекс недвижимого имущества аренда по которым определяется в соответствии с Приложением 1, сооружений и передаточных устройств используемого в целях оказания жилищно-коммунальных услуг определяется по следующей формуле:

 С x НА

 Ап = ------- , руб., где: (3)

 100

С - балансовая или рыночная стоимость имущества, руб.;

НА- норма амортизации, применяемая

- для движимого имущества и передаточных устройств в размере годовой нормы амортизации;

- для сооружений в размере не превышающем 4% .

Приложение № 3

к Положению о порядке передачи в аренду

и безвозмездное пользование объектов

муниципальной собственности

муниципального образования

сельского поселения «Никольское»

**ПОРЯДОК**

**РАСЧЕТА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ НАХОДЯЩИМИСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ПРЕДПРИЯТИЕМ (БИЗНЕСОМ), КОМПЛЕКСОМ ИМУЩЕСТВА**

I. Размер годовой арендной платы комплекса имущества:

1. В первый год аренды определяется по формуле:

Ап = Zа

 2. С начала второго года аренды определяется по формуле:

Ап = Zа + П х (Sа : Sо) х 0,3,

где Ап - сумма годовой арендной платы;

Zа - годовая сумма амортизационных отчислений на полное восстановление, определяемая как сумма амортизационных отчислений по каждому наименованию основных средств, входящих в состав комплекса имущества;

П - прибыль, остающаяся в распоряжении арендатора (чистая прибыль), по итогам работы за год, предшествующий году внесения арендной платы;

Sа - рыночная стоимость комплекса имущества, переданного в аренду (по данным отчета об оценке);

Sо - общая балансовая (остаточная) или рыночная стоимость основных средств арендатора с учетом рыночной стоимости арендованного комплекса имущества.

Годовая норма амортизации определяется по формуле:

(1 : п) х 100,

где п - срок полезного использования данного объекта в годах.

Срок полезного использования объекта определяется на основании классификации основных средств, определяемой Правительством Российской Федерации (до утверждения такой классификации норма амортизации берется из Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990 N 1072).

II. Размер годовой арендной платы предприятия (бизнеса):

1. В первый год аренды определяется по формуле:

 Ап = Zа

 2. С начала второго года аренды определяется по формуле:

 Ап = Zа + П х (Sа : Sоп) х 0,3,

 где Ап - сумма годовой арендной платы;

Zа - годовая сумма амортизационных отчислений на полное восстановление, определяемая как сумма амортизационных отчислений по каждому наименованию основных средств, входящих в состав предприятия (бизнеса);

П - прибыль, остающаяся в распоряжении арендатора (чистая прибыль), по итогам работы за год, предшествующий году внесения арендной платы;

Sа - рыночная стоимость предприятия (бизнеса), переданного в аренду (по данным отчета об оценке);

Sоп - среднегодовая стоимость чистых активов арендатора за год, предшествующий году внесения арендной платы, или рыночная стоимость бизнеса арендатора (по согласованию с Комитетом) с учетом рыночной стоимости предприятия (бизнеса), переданного в аренду.

Среднегодовая стоимость чистых активов определяется как сумма 1/2 стоимости чистых активов на начало года, стоимости чистых активов на каждое первое число квартала, 1/2 стоимости чистых активов на конец года, деленная на 4.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_