****

**25.08.2021 года № 211**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ДУМА БРАТСКОГО РАЙОНА**

**РЕШЕНИЕ**

**Об утверждении Положения о порядке предоставления имущества муниципальной собственности муниципального образования «Братский район» по договорам аренды и безвозмездного пользования**

В целях повышения эффективности использования на условиях договоров аренды и безвозмездного пользования муниципального имущества муниципального образования «Братский район», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 05 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», руководствуясь статьями 30, 46 Устава муниципального образования «Братский район», Дума Братского района

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления имущества муниципальной собственности муниципального образования «Братский район» по договорам аренды и безвозмездного пользования в новой редакции согласно приложению.

2. Считать утратившими силу:

2.1. Решение Думы Братского района от 21 ноября 2012 года № 188 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества муниципальной собственности муниципального образования «Братский район»»;

2.2. Решение Думы Братского района от 19 февраля 2014 года № 268 «О внесении изменений и дополнений в Положение о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества муниципальной собственности муниципального образования «Братский район», утвержденное решением Думы Братского района от 21 ноября 2012 года №188»;

2.3. Решение Думы Братского района от 30 сентября 2015 года № 59 «О внесении изменений в решение Думы Братского района №188 от 21 ноября 2012 года «Об утверждении положения о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества муниципальной собственности муниципального образования «Братский район»»;

2.4. Решение Думы Братского района от 25 ноября 2015 года № 79 «О внесении изменений в Положение о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества муниципальной собственности муниципального образования «Братский район», утверждённое решением Думы Братского района от 21 ноября 2012 года №188 в редакции с учётом внесённых изменений и дополнений, утвержденных решением Думы Братского района от 19 февраля 2014 года № 268»;

2.5. Решение Думы Братского района от 29 сентября 2016 года № 141 «О внесении изменений и дополнений в Положение о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества муниципальной собственности муниципального образования «Братский район», утвержденное решением Думы Братского района от 21 ноября 2012 года № 188».

3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в газете «Братский район», на официальном сайте администрации муниципального образования «Братский район» - www.bratsk-raion.ru.

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

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по жилищно-коммунальному хозяйству, промышленности и сельскому хозяйству Думы Братского района.

|  |  |
| --- | --- |
| **Председатель Думы** **Братского района** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Коротченко** | **Мэр Братского района** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С. Дубровин** |

УТВЕРЖДЕНО

решением Думы Братского района

 от 25.08.2021 года № 211

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БРАТСКИЙ РАЙОН» по договорам аренды и БЕЗВОЗМЕЗДНОго ПОЛЬЗОВАНИя

1. Общие положения

1. Настоящее Положение о порядке предоставления имущества муниципальной собственности муниципального образования «Братский район» по договорам аренды и безвозмездного пользования (далее – Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 08 июня 2020 года №169-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и статьи 1 и 2 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 14 ноября 2002 года №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10 декабря 2010 года №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Уставом муниципального образования «Братский район».

2. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Братский район» (далее – муниципальное имущество), по договорам аренды и безвозмездного пользования, определяет порядок и условия предоставления в аренду и безвозмездное пользование, сдачи в субаренду муниципального имущества, а также порядок расчета и внесения арендной платы, порядок финансирования расходов, связанных с передачей прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества.

3. Настоящее Положение не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством о недрах, законодательством о концессионных соглашениях.

4. В настоящем Положении, в договорах аренды и безвозмездного пользования используются следующие термины:

Арендодатель – юридическое лицо, которому в соответствии с настоящим Положением предоставлено право заключения договоров аренды и предоставления арендатору муниципального имущества в возмездное пользование;

Арендатор – лицо, осуществляющее возмездное использование муниципального имущества на основании договора аренды и исполняющее обязанности, предусмотренные настоящим Положением, договором аренды и действующим законодательством;

Ссудодатель – юридическое лицо, которому в соответствии с настоящим Положением предоставлено право заключения договоров безвозмездного пользования и предоставления Ссудополучателю муниципального имущества в безвозмездное пользование;

Ссудополучатель – лицо, осуществляющее безвозмездное использование муниципального имущества на основании договора безвозмездного пользования и исполняющее обязанности, предусмотренные настоящим Положением, договором безвозмездного пользования и действующим законодательством;

Договор аренды – гражданско-правовое соглашение об установлении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой имущества, заключенный между арендодателем и арендатором, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны сторонами в период его действия;

Договор безвозмездного пользования – гражданско-правовое соглашение об установлении гражданских прав и обязанностей, связанных с безвозмездным пользованием имущества, заключенный между ссудополучателем и ссудодателем, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны сторонами в период его действия;

Акт приема-передачи муниципального имущества – документ, подтверждающий исполнение обязательства арендодателя (ссудодателя) по передаче муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) и предоставляющий арендатору (ссудополучателю) право использования муниципального имущества, а также подтверждающий возврат арендодателю (ссудодателю) от арендатора (ссудополучателя) арендуемого (используемого) имущества;

Арендная плата – денежные средства в валюте Российской Федерации – рублях, уплачиваемые арендатором арендодателю за использование муниципального имущества в течение срока действия договора аренды. Размер, условия, порядок и сроки внесения арендной платы определяются настоящим Положением и договором аренды;

Неотделимые изменения и улучшения – улучшения, которые арендатор (ссудополучатель) произвел в помещении и которые не могут быть отделены без вреда для помещения. Таковыми, в частности, являются перепланировка помещения, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка помещения, демонтаж оборудования, составляющего принадлежность помещения, и так далее;

Отделимые улучшения помещения – улучшения, которые арендатор (ссудополучатель) произвел в помещении и которые могут быть отделены без вреда помещению.

2. Объекты аренды

2.1. По договору аренды может быть передано муниципальное имущество:

2.1.1. Закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями муниципального образования «Братский район» (далее – Муниципальное предприятие).

2.1.2. Закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями муниципального образования «Братский район» (далее – Муниципальное учреждение).

2.1.3. Составляющее муниципальную казну муниципального образования «Братский район» (далее – муниципальная казна).

3. Арендодатели муниципального имущества

3.1. Арендодателями муниципального имущества являются:

3.1.1. Комитет по управлению муниципальным имуществом муниципального образования «Братский район» (далее – Комитет) – специально уполномоченный орган, действующий от лица собственника муниципального имущества муниципального образования «Братский район» – в отношении имущества, составляющего муниципальную казну, а также закрепленного за муниципальными учреждениями и органами местного самоуправления муниципального образования «Братский район» на праве оперативного управления.

При сдаче в аренду муниципального движимого и недвижимого имущества, закрепленного (принадлежащего) за органами местного самоуправления, муниципальными казенным и бюджетными учреждениями, Арендодателем выступает Комитет.

При этом администрация муниципального образования «Братский район», муниципальные казенные или бюджетные учреждения (соответственно) выступают Балансодержателями, то есть договор аренды заключается между тремя лицами: Арендодатель, Арендатор и Балансодержатель.

3.1.2. Муниципальные предприятия муниципального образования «Братский район» – в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения.

Передача муниципального недвижимого имущества и транспортных средств в аренду муниципальными предприятиями муниципального образования «Братский район» осуществляется с предварительного согласия в письменной форме Комитета.

4. Арендаторы муниципального имущества

4.1. Арендаторами муниципального имущества могут выступать физические лица, зарегистрированные в установленном законом порядке в качестве индивидуального предпринимателя, физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», юридические лица независимо от их организационно-правовой формы».

5. Порядок передачи муниципального имущества в аренду

5.1. Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется по результатам проведения аукционов на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, указанных в пункте 5.3 настоящего Положения.

Торги на право заключения договоров аренды проводятся в форме аукционов или конкурсов.

Решение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды принимается администрацией муниципального образования «Братский район».

От имени администрации муниципального образования «Братский район» организатором торгов является Комитет.

Порядок проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

5.2. Инициировать передачу муниципального имущества по договорам аренды вправе администрация муниципального образования «Братский район», Комитет, юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица, зарегистрированные в установленном законом порядке в качестве индивидуального предпринимателя, физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

5.3. Муниципальное имущество может передаваться по договорам аренды без проведения аукционов в следующих случаях:

5.3.1. 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;

5.3.2. Государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

5.3.3. Государственным и муниципальным учреждениям;

5.3.4. Некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, 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 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

5.3.5. Адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

5.3.6. Медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

5.3.7. Для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

5.3.8. 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, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года №190-ФЗ «О теплоснабжении»;

5.3.9. В случае предоставления имущества в виде муниципальной помощи (муниципальные преференции) после предварительного согласования в письменной форме антимонопольного органа в порядке, установленном главой 5 Федерального закона «О защите конкуренции»;

5.3.10. Лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта, либо лицу, с которым государственным или муниципальным автономным учреждением заключен договор по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», если предоставление указанных прав было предусмотрено документацией о закупке для целей исполнения этого договора. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта либо договора;

 5.3.11. 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);

5.3.12. 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 организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся 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 имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

5.3.13. 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;

5.3.14. Являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

5.3.15. Лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

5.3.16. Передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 5.3.1.;

5.3.17. Публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» в случае, если такое имущество передается в целях обеспечения выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, включенных в программу деятельности указанной публично-правовой компании на текущий год и плановый период;

5.3.18. В иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. При передаче имущества по договорам аренды без проведения торгов заявители представляют в Комитет следующий пакет документов:

5.4.1. Для юридических лиц:

1). Заверенные копии учредительных документов;

2). Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

3). Копия свидетельства о постановке на налоговый учет;

4). Заверенная в установленном порядке копия документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки от имени юридического лица;

5). Иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

Документы, которые могут быть получены с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия, в случае их не предоставления заявителем, Комитетом запрашиваются самостоятельно.

5.4.2. Для индивидуальных предпринимателей:

1). Заверенная в установленном порядке копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;

2). Копия свидетельства о постановке на налоговый учет;

3). Иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов».

Документы, которые могут быть получены с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия, в случае их не предоставления заявителем, Комитетом запрашиваются самостоятельно.

5.4.3. Для физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»:

1). Справка о постановке на учет (снятии с учета) физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход;

2). Иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов;

5.5. Бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом, находящимся у него в оперативном управлении.

При сдаче в аренду муниципальной организацией, образующей социальную инфраструктуру для детей, закрепленных за ней объектов собственности, заключению договора об аренде должна предшествовать проводимая учредителем оценка последствий заключения такого договора для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания.

Договор аренды не может заключаться, если в результате проведенной оценки последствий его заключения установлена возможность ухудшения указанных условий. На основании положительного заключения комиссии по оценке последствий такого решения для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания, заключается договор аренды муниципального имущества.

5.6. При передаче по договорам аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными образовательными учреждениями муниципального образования «Братский район», Учредителем учреждения – администрацией муниципального образования «Братский район» (Управлением образования администрации муниципального образования «Братский район») оцениваются последствия совершения сделки применительно к задачам и целям деятельности таких учреждений.

5.7. Основанием для заключения договора аренды без проведения торгов на срок более одного года является распоряжение мэра Братского района.

5.8. Предоставление муниципальной преференции осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Предоставление муниципальной преференции осуществляется на основании распоряжения мэра Братского района по предварительному согласованию с антимонопольным органом.

5.9. Арендодатель вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды без проведения торгов в следующих случаях:

1). Наличие у арендатора задолженности по арендной плате за имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

2). В иных случаях, предусмотренных законодательством.

6. Порядок передачи в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями муниципального образования «Братский район»

6.1. Предоставление в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями муниципального образования «Братский район», осуществляется путем проведения торгов на право заключения договора аренды, за исключением случаев, предусмотренных частью 5.3. настоящего Положения, после получения письменного согласия Комитета.

6.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального недвижимого имущества муниципальное предприятие представляет в Комитет следующие документы:

6.2.1. Заявление, подписанное руководителем муниципального предприятия, с указанием имущества, предполагаемого к сдаче в аренду, обоснования необходимости передачи его в аренду, срока аренды, размера арендной платы, сведений об арендаторе.

6.2.2. Копию свидетельства о государственной регистрации права хозяйственного ведения на имущество (объекты недвижимости), предполагаемое к сдаче в аренду.

6.2.3. Проект договора аренды, соответствующий примерной форме договора аренды муниципального недвижимого имущества, составляющего муниципальную казну, заверенный подписью уполномоченного лица и печатью муниципального предприятия.

6.2.4. Отчет о рыночной стоимости (или справка) арендной платы за имущество, предполагаемое к сдаче в аренду, составленный независимым оценщиком.

6.2.5. Информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды (технический паспорт или поэтажный план с экспликацией), а также кадастровый паспорт (в случае заключения договора аренды на один) год и свыше) на предполагаемое к сдаче в аренду муниципальное недвижимое имущество.

6.2.6. Иные документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае, если передача имущества в аренду предполагается без проведения торгов.

6.3. Комитет в течение одного месяца со дня получения заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии или отказе на заключение договора аренды.

6.4. Комитет принимает решение об отказе муниципальному предприятию в заключении договора аренды в следующих случаях:

6.4.1. Неполная или недостоверная информация в представленных документах, указанных в части 6.2. настоящего Положения.

6.4.2. Нарушение муниципальным предприятием требований законодательства Российской Федерации, регламентирующего процедуру передачи в аренду муниципального имущества.

6.4.3. Несоответствие условий проекта договора аренды примерной форме договора аренды муниципального недвижимого имущества, составляющего муниципальную казну, а также требованиям настоящего Положения.

6.4.4. Неэффективное использование муниципальным предприятием муниципального имущества, закрепленного в его хозяйственное ведение, в том числе недобросовестное исполнение муниципальным предприятием функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципального имущества, закрепленного в его хозяйственное ведение.

6.4.5. Невозможность в результате аренды муниципального имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями, осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены их уставами, или ограничение такой возможности.

6.5. Размер арендной платы за муниципальное имущество, находящееся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий, определяется в порядке, установленном разделом 9 настоящего Положения.

6.6. После заключения договора аренды муниципальное предприятие, в течение тридцати календарных дней, направляет один экземпляр договора в Комитет. Все изменения и дополнения к договорам аренды, заключенным муниципальным предприятием, совершаются только с письменного согласия Комитета в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

7. Условия аренды муниципального имущества

7.1. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды.

Форма типового договора аренды утверждается Комитетом и является обязательной, в том числе при сдаче в аренду муниципального имущества муниципальными предприятиями района и автономными учреждениями.

7.2. Договором аренды муниципального имущества определяются следующие условия:

7.2.1. Наименование арендодателя и арендатора, их почтовые адреса, банковские и иные реквизиты;

7.2.2. Данные об объекте аренды, позволяющие его однозначно идентифицировать:

1). Адрес (местонахождение) объекта аренды;

2). Вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;

3). Характеристики объекта аренды в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости;

7.2.3. Срок договора аренды;

7.2.4. Размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;

7.2.5. Порядок и условия пересмотра арендной платы;

7.2.6. Порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;

7.2.7. Условия использования арендуемого имущества;

7.2.8. Права и обязанности сторон;

7.2.9. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;

7.2.10. Условия и порядок расторжения договора аренды;

7.2.11. Иные условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида.

7.3. Срок по договору аренды муниципальной собственности определяется условиями договора аренды.

7.4. Ответственность за исполнение обязательств по правильному исчислению арендной платы возлагается на Арендатора.

7.5. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором неустойки в следующих случаях:

1). За нарушение срока внесения арендной платы – в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки;

2). За неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора – в размере 5 процентов от суммы арендной платы за месяц.

7.6. Срок действия договора определяется организатором торгов (конкурса, аукциона) самостоятельно, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор на определенных условиях предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством сторон.

Срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, включенного в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в перечни муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), должен составлять не менее 5 лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

7.7. Договор аренды, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав. Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится арендатором.

7.8. Арендаторы, получившие в аренду муниципальное имущество, несут обязательства по оплате коммунальных услуг, содержанию переданного им имущества, обязаны использовать муниципальное имущество для осуществления деятельности, указанной в договоре, и поддерживать его в исправном состоянии, проводить текущий и капитальный ремонт за счет собственных средств.

7.9. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

8. Предоставление в субаренду муниципального недвижимого имущества

8.1. Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду. Ответственность перед Арендодателем за сохранность и надлежащее использование имущества, сдаваемого в субаренду, несет Арендатор.

8.2. Недвижимое имущество, переданное Комитетом по договорам аренды, может быть передано арендатором в субаренду, при отсутствии у Арендатора задолженности по уплате арендной платы. Арендная плата при этом не изменяется.

Ограничений по площади муниципального имущества, передаваемого в субаренду, не установлено.

8.3. Договор субаренды нежилых помещений заключается между арендатором и субарендатором.

Ответственность по заключению договора субаренды нежилых помещений возлагается на арендатора. После заключения договора субаренды арендатор один экземпляр договора в течение тридцати календарных дней направляет в Комитет.

При нарушении Арендатором правил о порядке сдачи муниципального имущества в субаренду, договор аренды подлежит досрочному расторжению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.4. При сдаче недвижимого имущества в субаренду стоимость одного квадратного метра площади не должна быть ниже стоимости одного квадратного метра площади договора аренды.

8.5. Срок субаренды недвижимого имущества не должен превышать срок аренды, установленный в договоре аренды.

8.6.Если договор аренды по основаниям, предусмотренным законодательством, является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды.

9. Арендная плата

9.1. Арендная плата по договорам аренды за объекты нежилого фонда:

9.1.1. За пользование объектами нежилого фонда, предоставляемыми по договорам аренды, Арендатор уплачивает арендную плату.

Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации».

Годовая арендная плата за пользование муниципальным недвижимым имуществом, предоставленным по договорам аренды без проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за объекты нежилого фонда (приложение №1 к настоящему Положению).

Размер арендной платы за муниципальное имущество, предоставляемое по договорам аренды по результатам торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

По согласию Сторон допускается установление арендной платы выше расчетной (в случае предоставления имущества в аренду без проведения торгов).

Арендная плата подлежит перечислению на счет местного (районного) бюджета в размере 100% без налога на добавленную стоимость (исключение: арендная плата за пользование объектами недвижимости, закрепленными на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, которая перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя – муниципального предприятия).

Налог на добавленную стоимость уплачивается Арендатором самостоятельно в порядке, предусмотренном налоговым законодательством Российской Федерации.

Арендная плата подлежит расчету в рублях.

9.1.2. В случае, когда по договору аренды сдается нежилое помещение (его часть), расчет арендной платы за пользование нежилым фондом производится исходя из фактически занимаемой Арендатором полезной площади помещений на основании выкопировки из технического паспорта или плана.

В случае сдачи в аренду отдельно стоящего здания, сооружения или изолированного помещения, места общего пользования в котором используются только Арендатором, расчет арендной платы производится исходя из общей площади объекта (полезная площадь помещений и площадь общего пользования).

9.1.3. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы на содержание объекта.

9.1.4 Оплата эксплуатационных расходов и коммунальных услуг производится Арендатором в соответствии с соглашением, заключенным с Арендодателем (Ссудополучателем или иными организациями), осуществляющим содержание и эксплуатацию объекта.

9.1.5. В случае сдачи в аренду отдельного стоящего недвижимого имущества, Арендатор самостоятельно вправе осуществлять эксплуатацию и обслуживание объекта, а также самостоятельно заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с поставщиками услуг.

9.1.6. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с условиями, предусмотренными в договоре, на основании результатов оценки рыночной стоимости арендной платы, произведенной независимым оценщиком, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора. Изменения размера арендной платы вступают в силу с первого числа месяца, в котором Арендатор получил уведомление. Сроки оплаты устанавливаются в договоре аренды.

9.1.7. Предоставление муниципальной преференции осуществляется с соблюдением требований и в порядке, установленном Федеральным законом от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании распоряжения мэра Братского района при наличии предварительного письменного согласия антимонопольного органа.

Для субъектов малого бизнеса и среднего предпринимательства предоставление муниципальной преференции осуществляется в соответствии с главой 5 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» и Федеральным законом от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

9.1.8. За пользование земельным участком, находящимся под Объектом (прилегающим к Объекту) и необходимым для его использования, Арендатор уплачивает плату за использование земли по отдельному договору, заключенному в соответствии с земельным законодательством, в течение тридцати календарных дней с момента заключения договора аренды на объект.

9.2. Арендная плата за пользование движимым имуществом.

9.2.1. Арендная плата за пользование движимым имуществом муниципальной собственности, передаваемым по договору аренды, определяется на основании результатов независимой оценки о рыночной стоимости аренды за единицу движимого имущества, проведенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

9.2.2. Арендная плата за пользование движимым имуществом, закрепленном на праве оперативного управления, перечисляется Арендатором на счет районного бюджета в размере 100% без налога на добавленную стоимость.

Арендная плата за пользование движимым имуществом, закрепленном на праве хозяйственного ведения, перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя (муниципального предприятия).

9.2.3. Налог на добавленную стоимость направляется Арендатором самостоятельно в порядке, предусмотренном законодательством.

9.2.4. Оплата Арендатором эксплуатационных услуг по содержанию движимого имущества осуществляется в порядке, предусмотренном подпунктом 9.1.4 настоящего Положения, а также на основании направленных уведомлений о возмещении Арендодателю (Балансодержателю) транспортного налога.

9.2.5. Предоставление муниципальной преференции осуществляется в порядке предусмотренном пунктом 9.1.7 настоящего Положения.

9.2.6. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание имущества.

9.3. Арендная плата за пользование имущественным комплексом.

9.3.1. Арендная плата за пользование имущественным комплексом муниципальной собственности, передаваемым по договору аренды, определяется на основании результатов независимой оценки о рыночной стоимости аренды, проведенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»».

9.3.2. Арендная плата за пользование имущественным комплексом состоит из:

- арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, определяемой согласно пункта 9.1. настоящего Положения;

- арендной платы за пользование движимым имуществом, определяемой согласно пункта 9.2 настоящего Положения.

9.3.2. Арендная плата перечисляется арендатором в порядке и в сроки, указанные в договоре аренды.

9.3.3. Арендная плата перечисляется на счет местного (районного) бюджета в размере 100% без налога на добавленную стоимость.

9.3.4. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы на содержание имущества.

9.3.5 Оплата Арендатором эксплуатационных услуг и коммунальных расходов осуществляется в порядке, предусмотренном подпунктом 9.1.4 настоящего Положения.

9.3.6. Предоставление муниципальной преференции осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 9.1.7 настоящего Положения.

10. Порядок передачи муниципального имущества

в безвозмездное пользование

10.1. В целях сохранности муниципального имущества и поддержания в Братском районе социально ориентированных некоммерческих организаций, муниципальное имущество может быть передано по договору безвозмездного пользования в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года №7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (без проведения торгов), а так же иным пользователям в соответствии с действующим законодательством.

10.2. Предоставление по договорам безвозмездного пользования муниципального имущества осуществляется путем проведения торгов на право заключения договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом, за исключением случаев, предусмотренных в части 5.3. настоящего Положения.

10.3. Передачу муниципального имущества по договорам безвозмездного пользования физическим и юридическим лицам, без проведения торгов, осуществляет Комитет на основании распоряжения мэра Братского района, в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заявители представляют в Комитет пакет документов согласно части 5.4. настоящего Положения и иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в безвозмездное пользование без проведения торгов.

10.4. Предоставление муниципальной преференции осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 9.1.7 настоящего Положения.

10.5. Основным документом, регулирующим отношения Комитета с ссудополучателем, является договор безвозмездного пользования. Форма типового договора безвозмездного пользования утверждается Ссудодателем – Комитетом.

10.6. Ссудополучатели, получившие по договорам безвозмездного пользования муниципальное имущество, несут обязательства по оплате коммунальных услуг, содержанию переданного им имущества, обязаны использовать муниципальное имущество для осуществления деятельности, указанной в договоре, и поддерживать его в исправном состоянии, проводить текущий и капитальный ремонт за счет собственных средств.

11. Капитальный ремонт (реконструкция) объектов муниципальной собственности, переданных по договорам аренды или безвозмездного пользования, и возмещение затрат на его проведение

11.1. Капитальный ремонт переданных по договорам аренды или безвозмездного пользования объектов муниципальной собственности может производиться Арендатором (Ссудополучателем) за счет собственных средств, с письменного согласия собственника имущества, Арендодателя (Ссудодателя) на проведение работ.

Согласование Арендатору (Ссудополучателю) проведения капитального ремонта (реконструкции) объекта за счет собственных средств допускается при условии включения в договор аренды или договор безвозмездного пользования их обязательств по безвозмездной передаче произведенных неотделимых и отделимых улучшений в муниципальную собственность.

Сроки, объемы капитального ремонта (реконструкции) объектов недвижимости, переданных по договору аренды или безвозмездного пользования, подлежат обязательному согласованию с Комитетом и оформляются дополнительным соглашением к договору аренды (безвозмездного пользования) или предусматриваются условиями заключаемого договора аренды (безвозмездного пользования).

11.2. Арендатору (Ссудополучателю) могут быть полностью или частично возмещены затраты на произведенные работы по капитальному ремонту арендованного имущества.

11.3. Сумма расходов, подлежащих финансированию по целевому возмещению затрат арендаторов на капитальный ремонт арендуемых объектов муниципальной собственности, предусматривается при формировании местного бюджета на очередной финансовый год на основании предоставленной Комитетом заявки.

11.4. Утверждение стоимости капитального ремонта объектов муниципальной собственности за счет районного бюджета или возмещение расходов на его проведение осуществляется с учетом правил размещения муниципального заказа межведомственной комиссией администрации муниципального образования «Братский район» (далее – Комиссия) с приглашением представителя Арендатора (Ссудополучателя).

11.5. При возмещении затрат на капитальный ремонт учитываются следующие виды работ:

1). Ремонт кровли;

2). Ремонт и замена инженерного оборудования (систем водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, вентиляции, канализации) и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт;

3). Усиление, полная или частичная замена несущих конструкций зданий, помещений;

4). При ремонте движимого имущества (замена двигателя, кузова и проведение иных работ, отнесенных к капитальному ремонту).

11.6. Не подлежат возмещению затраты на отделочные работы, непредвиденные расходы, иные накладные расходы, а также затраты, связанные со специфическими потребностями арендатора.

11.7. Для получения согласия на проведение капитального ремонта (реконструкцию) Арендатор (Ссудополучатель) предоставляет Комиссии заявку с приложением дефектной ведомости, подготовленной Арендатором (Ссудополучателем) объекта и согласованной главой администрации соответствующего поселения, на территории которого расположен подлежащий ремонту арендованный объект, акта технического состояния, составленного комиссией с участием представителя Комитета и администрации поселения.

В случае принятия Комиссией решения о проведении капитального ремонта (реконструкции) объекта недвижимости Арендатор (Ссудополучатель) представляет на согласование в Комиссию проектно-сметную документацию и лицензию организации, которая будет выполнять капитальный ремонт (реконструкцию). Проектно-сметная документация подлежит обязательному согласованию с Отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования «Братский район».

На основании решения Комиссии, согласованной в установленном порядке проектно-сметной документации Комитет принимает решение:

1). О разрешении Арендатору (Ссудополучателю) на проведение работ на объекте за счет собственных средств;

2). Об источнике финансирования в соответствии с пунктом 11.1 Положения;

3). Об объеме проведения работ;

4). О сроках капитального ремонта (реконструкции);

5). Об обязанности арендатора осуществлять текущие арендные платежи во время проведения ремонтных работ на объекте.

Подписывает (согласовывает) соответствующее дополнительное соглашение к договору аренды (безвозмездного пользования) или включает соответствующие условия в заключаемый договор аренды (безвозмездного пользования).

По решению межведомственной комиссии может быть установлен срок, в течение которого арендная плата не начисляется, если использование объекта Арендатором в течение данного срока по целевому назначению невозможно ввиду аварийного состояния объекта.

11.8. Объем и стоимость работ не могут быть увеличены арендатором без согласования с Комиссией. В противном случае арендатор теряет право на компенсацию стоимости дополнительно выполненных работ.

Выбор подрядной организации при этом производится в соответствии с Федеральным законом от 05 апреля 2013 года №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

11.9. Расчеты по целевому возмещению затрат Арендатора на капитальный ремонт арендуемого объекта муниципальной собственности осуществляются за счет средств местного бюджета Комитетом путем перечисления денежных средств на текущий счет Арендатора на основании решения Комиссии, предоставленных Арендатором документов и с учетом правил размещения муниципального заказа.

11.10. Арендатор в течение тридцати календарных дней с момента завершения работ предоставляет комиссии следующую исполнительную документацию:

1). Договор подряда и акт приемки выполненных работ от подрядной организации;

2). Копию лицензии подрядчика на осуществление строительной или иной деятельности;

3). Платежные документы, подтверждающие расходы на приобретение строительных и отделочных материалов, проведение расчетов с подрядчиками, другие затраты согласно локальной смете.

Комиссия имеет право запросить дополнительные документы, подтверждающие затраты на проведение капитального ремонта.

При несвоевременном представлении арендатором исполнительной документации претензии по возмещению затрат по проведению капитального ремонта и неотделимых улучшений не принимаются.

11.11. При предоставлении арендатором в установленные сроки исполнительной документации комиссия:

1). Проверяет выполнение капитального ремонта и составляет акт приемки выполненных работ;

2). Оформляет протокол о возмещении затрат, в котором должны быть указаны сумма и сроки возмещения затрат (приложение №3 к Положению).

11.12. На основании протокола о возмещении затрат Комитет оформляет дополнительное соглашение к договору аренды, согласно которому Комитет обязуется возместить Арендатору затраты на проведение капитального ремонта.

12. Контроль за использованием арендованного (переданного в безвозмездное пользование) муниципального имущества и его учет

12.1. Арендодатель (Ссудодатель) вправе проверять Объект и выполнение Арендатором (Ссудополучателем) обязательств по договору аренды (безвозмездного пользования).

Арендатор (Ссудополучатель) обязан обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя (Ссудодателя), для проведения проверок состояния и использования Объекта.

12.2. Арендодатель (Ссудодатель) принимает к нарушающему договор Арендатору (Ссудополучателю) меры, предусмотренные действующим законодательством и договором аренды (безвозмездного пользования).

12.3. За несвоевременную оплату аренды муниципального имущества Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пеню. Начисление пени за просрочку платежей за пользование объектами муниципальной собственности производится в размере, установленном договором аренды.

12.4. Начисление пени не производится:

1). Арендаторам, находящимся на полном бюджетном финансировании, при наличии подтвержденной задолженности из бюджета соответствующего уровня на содержание арендатора по соответствующим кодам экономической классификации статей расходов;

2). Арендаторам, осуществляющим льготное обслуживание населения района лекарственными препаратами при наличии бюджетной дебиторской задолженности в размере, превышающем задолженность арендатора или предоставляющим иные льготные услуги населению и муниципальным учреждениям в районе;

3). Арендаторам объектов, осуществляющим капитальный ремонт объекта с целевым возмещением затрат по его проведению, на сумму задолженности, в размере которой проводятся целевые расчеты;

4). Арендаторам в случае потери платежа, т.е. когда платеж не поступил на бюджетный счет местного бюджета не по вине арендатора (до момента нахождения платежа);

5). В иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

 12.5. Договор аренды (безвозмездного пользования) может быть расторгнут на основании решения суда досрочно в случаях:

1). Если Арендатор использует имущество не по целевому назначению или его не использует;

2). Если Арендатор (Ссудополучатель) без согласия Арендодателя (Ссудодателя) сдает имущество в субаренду, передает свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставляет имущество в безвозмездное пользование, а также отдает свои права по договору аренды в залог и вносит их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив;

3). Если Арендатор (Ссудополучатель) несвоевременно внес арендные (для Арендатора), коммунальные платежи, либо оплату за эксплуатацию и техническое обслуживание, в соответствии с условиями, предусмотренными Договором;

4). Если Арендатор (Ссудополучатель) не застраховал объект;

5). Если осуществлено переустройство или перепланировка объекта без согласия Арендодателя (Ссудодателя) и органов, уполномоченных принимать соответствующие решения;

6). Если Арендатор (Ссудополучатель) существенно ухудшил объект;

7). Если Арендатор (Ссудополучатель) не исполняет или не надлежаще исполняет иные условия договора.

Доказательствами указанных в настоящем пункте нарушений могут быть акты проверки, составленные представителями Арендодателя (Ссудодателя) с участием представителей Арендатора (Ссудополучателя) или любые другие доказательства, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации или Договором.

12.6. Учет сведений об Арендаторах и Ссудополучателях имущества муниципальной собственности муниципального образования «Братский район», а также об объектах, переданных в аренду и безвозмездное пользование, организует и производит Комитет в установленном порядке по ведению реестра муниципальной собственности муниципального образования «Братский район» в рамках базы данных «Аренда» и «Безвозмездное пользование» автоматизированной информационной системы.

Комитет производит расчет арендных платежей, осуществляет контроль за своевременным поступлением в районный бюджет денежных средств от аренды имущества, производит расчет задолженности, в том числе списание задолженности арендаторов.

В соответствии с настоящим Положением Комитет от лица Арендодателя и Ссудодателя для выполнения контрольных функций вправе осуществлять проверки использования арендуемых объектов и требовать от арендаторов предоставления всей необходимой информации.

12.7. Финансовое управление администрации муниципального образования «Братский район» осуществляет общий контроль за поступлением арендной платы в районный бюджет в разрезе бюджетной классификации.

13. Заключительные положения.

13.1. В случаях, не урегулированных настоящим Положением, применяются нормы гражданского законодательства, действующие на момент заключения договора аренды (безвозмездного пользования).

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №1к Положению о порядке предоставления имущества муниципальной собственности муниципального образования «Братский район» по договорам аренды и безвозмездного пользования |

Методика расчета арендной платы за пользование

объектами нежилого фонда

Настоящий порядок устанавливает определение величины арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, передаваемых в аренду.

Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135 «Об оценочной деятельности».

Сст – ставка арендной платы за 1 кв. м арендуемой площади в месяц, равная рыночной стоимости 1 кв.м предлагаемой в аренду площади объекта нежилого фонда в месяц, определенной независимым оценщиком в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность;

К- поправочные (льготные) коэффициенты, участвующие в расчете и влияющие на размер ставки арендной платы;

Размер ставки арендной платы за 1 кв.м в год определяется по формуле:

где:

Ст – ставка арендной платы за 1 кв.м в рублях в год;

Кл =0,1 – 0,5 – льготный (понижающий) коэффициент, применяемый:

- на период временной невозможности использования объекта в целом по техническим причинам, произошедшим не по вине арендатора;

- на период проведения арендатором ремонтно-реставрационных работ объекта культурного наследия,

- при сдаче объектов субъектам малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально значимыми видами деятельности

- для муниципальных предприятий и муниципальных учреждений; а так же в случае предоставления преференции согласно действующему законодательству.

Размер годовой арендной платы за объект нежилого фонда, предоставляемого в аренду без проведения торгов, определяется по формуле:

где:

Ап – размер годовой арендной платы в рублях;

Ст – ставка арендной платы за 1 кв.м в рублях в год;

S – арендуемая площадь в кв.м

НДС – налог на добавленную стоимость.

Размер месячной арендной платы за объект нежилого фонда определяется по формуле:

где:

Ап мес – месячная арендная плата в рублях;

Ап – годовая арендная плата в рублях,

НДС – налог на добавленную стоимость.

Учебные аудитории, классные комнаты, лаборатории, мастерские, актовые и спортивные залы, спортивные сооружения, врачебные кабинеты, столовые, точки общественного питания и другие помещения, находящиеся в оперативном управлении (безвозмездном пользовании) муниципальных учреждений образования, здравоохранения и культуры, могут быть предоставлены в почасовую аренду юридическим и физическим лицам, если помещение в другое время используется Ссудополучателем под цели определенные действующим законодательством.

Расчет почасовой арендной платы осуществляется по следующей формуле:

где:

Ап час – размер почасовой арендной платы в рублях без НДС;

Ап – годовая арендная плата без НДС в рублях;

Кд – количество календарных дней в году;

Кч – количество рабочих часов в день;

24 – количество часов в сутки;

1,5 – коэффициент, используемый при расчете часовой арендной платы.

Размер годовой почасовой арендной платы определяется по формуле:

где:

Ап час/год – размер годовой почасовой арендной платы в рублях без НДС;

Ап час – размер почасовой арендной платы в рублях без НДС;

Кд – количество календарных дней в году.

Размер месячной почасовой арендной платы за объект нежилого фонда определяется по формуле:

где:

Ап час/мес – размер месячной почасовой арендной платы в рублях без НДС;

Ап час/год – годовая почасовая арендная плата без НДС в рублях.

Если арендатор использует помещение пять и более часов в сутки, арендная плата рассчитывается по общей методике расчета арендной платы за пользование объектами нежилого фонда.

Оплата арендной платы производится Арендатором ежемесячно. Для арендаторов из населенных пунктов, расположенных за водохранилищем, возможна квартальная оплата аренды в весенне-осенний период ввиду отсутствия транспортной связи.

*Примечание:*

1. Арендная плата за объекты нежилого фонда, предоставленные в аренду без проведения торгов, устанавливается договором и не может быть ниже арендной платы за объекты нежилого фонда, рассчитанной в соответствии с настоящей методикой;

2. Арендная плата за объекты нежилого фонда, предоставленные в аренду по результатам проведения торгов, определяется на основании предложений, поступивших на конкурс (аукцион) проведения торгов, и её значение не может быть ниже значения арендной платы, установленного документацией о конкурсе (аукционе).

Начальный размер арендной платы, необходимый для проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании данных отчета (справки) о рыночной стоимости 1 кв.м предлагаемой в аренду площади в месяц, подготовленного независимым оценщиком.

3.Уменьшение арендной платы по договору, возможно только в случаях, установленных действующим законодательством.

4. Арендная плата за объекты нежилого фонда подлежит перечислению в местный (районный) бюджет в размере 100% без налога на стоимость (НДС), в случае, когда Арендодателем выступает муниципальное предприятие, арендная плата поступает на счет предприятия.

5. Налог на добавленную стоимость (НДС), начисленный на сумму арендной платы, Арендатор ежемесячно перечисляет самостоятельно согласно установленному порядку действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

6. Плату за эксплуатационные услуги (амортизация, содержание обслуживающего персонала, налог на землю и т.д.), коммунальные услуги – Арендатор (Ссудополучатель) оплачивает Арендодателю (Ссудополучателю) или непосредственно поставщику услуг, по фактическим затратам на основании отдельного договора (соглашения).

Поступившие средства за оказанные услуги остаются на счете Арендодателя (Ссудополучателя) или поставщика услуг и используются по назначению.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №2к Положению о порядке предоставления имущества муниципальной собственности муниципального образования «Братский район» по договорам аренды и безвозмездного пользования |

Методика расчета

арендной платы за пользование движимым имуществом и

имущественными комплексами

1.Арендная плата за аренду движимого имущества рассчитывается в размере процентов от первоначальной балансовой стоимости с учетом всех переоценок, установленных Правительством Российской Федерации, в зависимости от процентов износа сооружений и оборудования, по нижеприведенной таблице 1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Процент износадвижимого имущества, % | Процент от первоначальной балансовой стоимости с учетом всех переоценок, установленных Правительством Российской Федерации, % (П)  |
| 1 | 0 – 20 | 10 |
| 2 | 21 – 40 | 8 |
| 3 | 41 – 60 | 6 |
| 4 | 61 – 80 | 4 |
| 5 | 81 и более | 2 |

Размер годовой арендной платы (Аос) за пользование движимым имуществом, предоставленным в аренду без проведения торгов, определяется по формуле:

где:

Бст- балансовая стоимость движимого имущества,

П- процент от первоначальной балансовой стоимости движимого имущества с учетом процента его износа, определяемый согласно таблице 1,

Мд – срок действия договора аренды движимого имущества в месяцах;

НДС – налог на добавленную стоимость,

Оплата арендной платы производится арендатором ежемесячно.

Для арендаторов из населенных пунктов, расположенных за Братским водохранилищем, возможна квартальная оплата аренды в весенний и осенний период ввиду отсутствия транспортной связи.

Налог на добавленную стоимость (НДС) арендатор уплачивает самостоятельно согласно порядку, установленного действующим налоговым законодательством.

2. Арендная плата за движимое имущество, предоставленное в аренду по результатам проведения торгов, определяется на основании предложений, поступивших на конкурс (аукцион), и её значение не может быть ниже значения арендной платы, установленного документацией о конкурсе (аукционе).

Начальный размер арендной платы, необходимый для проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании данных отчета (справки) о рыночной стоимости движимого имущества, предлагаемого в аренду, подготовленного независимым оценщиком.

3. Расчет годовой арендной платы за пользование имущественным комплексом производится при наличии в составе:

- объектов недвижимости (зданий и помещений) – в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование объектами нежилого фонда (приложением №1 к Положению),

- сооружений и движимого имущества в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование движимым имуществом и имущественными комплексами (приложения №2 к Положению).

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение №3к Положению о порядке предоставления имущества муниципальной собственности муниципального образования «Братский район» по договорам аренды и безвозмездного пользования |

ПРОТОКОЛ

о возмещении затрат арендатору по проведению капитального ремонта

объекта муниципальной собственности

|  |  |
| --- | --- |
| Иркутская область, город Братск | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_года |

1. Комиссия администрации муниципального образования «Братский район» в составе: (в соответствии с постановлением мэра Братского района), рассмотрела представленную исполнительную документацию о затратах арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по проведению работ капитального ремонта на объекте аренды (наименование объекта) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

муниципальной собственности муниципального образования «Братский район», расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

передан по договору аренды муниципального имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(прописью)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Межведомственная комиссия решила: затраты арендатора (ФИО или наименование организации) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

по проведению ремонтно-строительных работ на объекте аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(договор аренды №\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) составили сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (прописью) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и подлежат возмещению из местного бюджета.

Подписи членов комиссии:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | / |  |
|  | / |  |
|  | / |  |