**СОВЕТ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ШИВИИНСКОЕ»**

**РЕШЕНИЕ**

**12 марта 2021 года № 15**

**с. Шивия**

# О принятии Положения «О порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности в сельском поселении «Шивиинское»

Рассмотрев представленный администрацией сельского поселения «Шивиинское» проект Положения «О порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности в сельском поселении «Шивиинское», руководствуясь Уставом сельского поселения «Шивиинское», Совет сельского поселения «Шивиинское» **решил:**

1. Принять [Положение](#sub_1000) «О порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности в сельском поселении «Шивиинское» согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

3. Полный текст настоящего решения разместить на стенде администрации сельского поселения «Шивиинское».

Глава сельского поселения

«Шивиинское»: Е.М.Мясунова

Приложение

к [решению](#sub_0) Совета

сельского поселения

«Шивиинское»

от «12» марта 2021 г. №15

# Положение

# о порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности в сельском поселении «Шивиинское»

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения «Шивиинское» муниципального района «Калганский район», и регулирует арендные отношения, предметом которых являются объекты муниципальной собственности сельского поселения «Шивиинское» муниципального района «Калганский район».

# Раздел I. Основные положения

Статья 1. Аренда - это основанное на договоре, срочное, возмездное владение и пользование имуществом: нежилыми помещениями, зданиями, сооружениями, имущественными комплексами, машинами и механизмами, а также иным имуществом, находящимся в муниципальной собственности, необходимым Арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной деятельности.

Статья 2. Полномочия Арендодателя при сдаче объектов муниципальной собственности в аренду осуществляют:

- администрация сельского поселения «Шивиинское» (далее - администрация) в лице главы сельского поселения «Шивиинское» в отношении муниципального имущества, находящегося в казне сельского поселения «Шивиинское» муниципального района «Калганский район»;

- муниципальные унитарные предприятия сельского поселения «Шивиинское» (далее - муниципальные предприятия) в отношении муниципального имущества, которое принадлежит им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

- муниципальные учреждения сельского поселения «Шивиинское» (далее - муниципальные учреждения), в отношении муниципального имущества, которое принадлежит им на праве оперативного управления.

Муниципальные предприятия и учреждения осуществляют передачу муниципального имущества, временно незадействованного в производственной и административно-хозяйственной деятельности предприятия или учреждения в аренду с письменного согласия администрации в соответствии с действующим законодательством, настоящим Положением и другими нормативно-правовыми актами сельского поселения «Шивиинское».

Договоры аренды, в отношении муниципального имущества заключаются только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, установленных законодательством. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения указанных договоров и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Организатором проведения аукционов или конкурсов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества является администрация.

Статья 3. Настоящее Положение не подлежит применению, если объектом аренды являются земельные участки, жилищный фонд администрации сельского поселения «Шивиинское» муниципального района «Калганский район».

Статья 4. Правоустанавливающим документом, регулирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор аренды, который включает в себя следующие условия:

- предмет договора;

- условия аренды;

- целевое использование объекта;

- техническая характеристика объекта, план здания (сооружения) или выкопировка из плана здания (сооружения);

- права и обязанности сторон;

- ответственность сторон;

- состав и стоимость арендованного имущества;

- расчет арендной платы;

- срок договора аренды;

- порядок разрешения споров при исполнении, заключении и расторжении договора аренды.

Договором аренды могут быть предусмотрены иные условия, не противоречащие действующему законодательству.

Договор аренды заключается на срок не более 5 лет.

На более длительный срок в пределах сроков, установленных законодательством, договор аренды может быть заключен по согласованию с Советом сельского поселения «Шивиинское».

При этом договор аренды по общему правилу прекращается по истечении срока, указанного в договоре.

Договор аренды заключается в письменной форме и в случаях, предусмотренных законом, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Статья 5. В договоре указывается оценочная стоимость арендованного имущества на момент сдачи его в аренду.

Статья 6. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом в виде определенных в твердой сумме платежей.

Статья 7. Размер арендной платы в твердой сумме платежей определяется администрацией (арендодателем) в соответствии с порядком определения арендной платы ([раздел VIII](#sub_800) настоящего Положения).

Статья 8. Арендатор вправе с письменного согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено законодательством. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. Форма письменного согласия определяется администрацией.

# Раздел II. Порядок оформления договоров аренды зданий, инженерных сетей, сооружений и нежилых помещений

Статья 9. Объекты муниципальной собственности могут быть предоставлены в аренду юридическим и физическим лицам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей, а также нотариусам и адвокатам.

Статья 10. Для предоставления в аренду объектов муниципальной собственности в администрацию предоставляется заявление в письменной форме с указанием цели использования.

К заявлению в обязательном порядке прилагаются нижеследующие документы:

- протокол результатов конкурса или аукциона на право заключения договора аренды;

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, выданная не ранее 2-х месяцев относительно даты подачи заявления;

- справка о задолженности в бюджет всех уровней;

- план здания (сооружения) или выкопировка из плана здания (сооружения), выданная балансодержателем;

Заявка подлежит рассмотрению при наличии всех вышеуказанных документов в месячный срок.

Статья 11. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется в соответствии с законодательством.

Статья 13. Договор аренды подлежит заключению в 30-дневный срок с момента вручения победителю торгов проекта договора в 2-х экземплярах. В случае не заключения договора аренды в установленный срок, объект повторно выставляется на торги.

Статья 14. Проверка соблюдений условий договора аренды производится администрацией в присутствии арендатора (его представителя) не чаще одного раза в год. Внеплановые проверки проводятся в случае поступления жалоб, запросов и иных обращений, касающихся нарушений арендатором условий договора аренды, с участием представителя Совета сельского поселения «Шивиинское».

# Раздел III. Регистрация договоров аренды муниципального имущества и его страхование

Статья 15. Договоры аренды зданий, инженерных сетей, сооружений, помещений, заключенные на срок более одного года, а также изменения и дополнения к ним, подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации договора аренды производятся за счет арендатора.

Статья 16. Передаваемое в аренду муниципальное имущество подлежит страхованию арендатором.

# Раздел IV. Порядок предоставления арендованного имущества в субаренду

Статья 17. При сдаче в субаренду части арендованного муниципального имущества, с целью повышения эффективности его использования, арендатор и субарендатор письменно обращаются с заявлением в администрацию за разрешением на субаренду.

К заявлению прилагаются:

- выписка субарендатора из Единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, выданная не ранее 2-х месяцев относительно даты подачи заявления;

- схема предполагаемого размещения субарендатора с указанием целей использования помещений;

- проект договора субаренды.

Статья 18. Администрация рассматривает поступившие заявления и в десятидневный срок со дня их регистрации издает распоряжение либо направляет арендатору мотивированный письменный отказ. Арендатор, подавший заявление, вправе его отозвать в любое время до принятия решения.

Статья 19. В течение 15 дней после оформления разрешения на сдачу муниципального имущества в субаренду между администрацией и арендатором заключается дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью договора аренды.

Если в течение месяца после заключения дополнительного соглашения договор субаренды заключен не будет, оно утрачивает силу.

Статья 20. Условия договора субаренды должны соответствовать условиям, определенным в дополнительном соглашении. Иные условия определяются сторонами договора субаренды самостоятельно.

Статья 21. Договор субаренды подлежит регистрации в администрации. Арендатор представляет договор субаренды на регистрацию в трехдневный срок с момента его заключения. Договор субаренды не подлежит регистрации в случае, если его условия не совпадают с соответствующими условиями, определенными в дополнительном соглашении. Об отказе в регистрации арендатор уведомляется письмом за подписью главы администрации. Письмо является документом, подтверждающим односторонний отказ администрации от дополнительного соглашения и заключения договора субаренды.

Статья 22. Арендную плату за всю площадь, в том числе переданную в субаренду, вносит арендатор с учетом ее пересчета за помещения, занимаемые субарендатором, в зависимости от видов его деятельности. Если уровень арендной платы в результате пересчета повысился, то арендная плата взимается в размере и порядке, устанавливаемыми договором аренды и дополнительным соглашением к нему.

Статья 23. Если размер ставки арендной платы в результате пересчета за помещения, занимаемые субарендатором, понизился, то арендная плата взимается в соответствии с договором аренды.

# Раздел V. Порядок оформления договоров аренды движимого имущества

Статья 24. Объекты муниципальной собственности, являющиеся движимым муниципальным имуществом, могут быть предоставлены в аренду юридическим либо физическим лицам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей.

Статья 25. Для предоставления в аренду объектов, указанных в [ст. 24](#sub_24) настоящего Положения, в администрацию предоставляется заявление с обязательным приложением следующих документов:

- протокол результатов конкурса или аукциона на право заключения договора аренды;

- выписки из Единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, выданной не ранее 2-х месяцев относительно даты подачи заявления;

- справки о задолженности в бюджет всех уровней.

Заявление на аренду движимого муниципального имущества рассматривается только при наличии всех вышеуказанных документов.

Статья 26. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется в соответствии с законодательством.

Статья 27. Договор аренды подлежит заключению в 30-дневный срок с момента вручения победителю торгов проекта договора в 2-х экземплярах. В случае не заключения договора аренды в установленный срок, объект повторно выставляется на торги.

Статья 28. Проверка соблюдений условий договора аренды производится администрацией в присутствии арендатора (его представителя) не чаще одного раза в год. Внеплановые проверки проводятся в случае поступления жалоб, запросов и иных обращений, касающихся нарушений арендатором условий договора аренды, с участием представителя Совета сельского поселения «Шивиинское».

Статья 29. Оценка движимого имущества, передаваемого в аренду, может производиться по заявлению администрации с привлечением специалистов (оценщиков) перед заключением договора аренды, а в случае его продления - ежегодно.

# Раздел VI. Порядок изменения и расторжения договора аренды

Статья 30. Изменение и расторжение договора аренды возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или самим договором аренды.

Статья 31. По требованию одной из сторон, договор может быть расторгнут по решению суда:

- при существенном нарушении условий договора другой стороной;

- в иных случаях, предусмотренных законом либо договором аренды.

Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороной на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Статья 32. По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенными нарушениями условий договора или назначением имущества, либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает имущество;

- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

- в иных случаях, предусмотренных законом либо договором аренды.

Статья 33. По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества;

- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены во время осмотра имущества;

- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

- в иных случаях, предусмотренных законом либо договором аренды.

Статья 34. При расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или расторжении договора.

# Раздел VII. Порядок фактической передачи имущества в аренду, возврата при досрочном расторжении и по истечении срока договора аренды

Статья 35. Фактическая передача имущества в аренду осуществляется в 5-дневный срок с момента подписания договора аренды.

Статья 36. Фактическая передача арендованного имущества по истечении срока аренды осуществляется арендатором имущества в 5-дневный срок с момента прекращения договора аренды.

Статья 37. Фактическая передача арендуемого имущества при досрочном расторжении договора аренды осуществляется в 5-дневный срок с момента заключения соглашения о расторжении договора либо вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

Статья 38. При невыполнении арендатором требований арендодателя по возврату имущества арендодатель оставляет за собой право осуществить изъятие имущества из пользования арендатора в соответствии с действующим законодательством.

# Раздел VIII. Порядок определения арендной платы за здания, инженерные сети, сооружения и нежилые помещения

Статья 39. Базовый размер арендной платы за 1 кв. метр общей площади в месяц устанавливается и изменяется решением Совета сельского поселения «Шивиинское».

Действующая ставка арендной платы общей площади в месяц рассчитывается по формуле:

**Апл = S х Рб х Кд х Кр х Кб х Киз х Км х**, где:

**Апл** - ставка арендной платы общей площади в месяц,

**S –** площадь арендуемого помещения;

**Рб** - базовый размер арендной платы в месяц;

**Кд** - коэффициент, учитывающий тип деятельности арендатора и цель использования арендуемой площади;

**Кр** - коэффициент, учитывающий расположение здания, помещения относительно районного центра;

**Кб** - коэффициент, учитывающий степень благоустройства;

**Киз** – коэффициент износа;

**Км** - коэффициент вида строительного материала предусматривает максимальный удельный вес строительных материалов в данном помещении (строении).

При сдаче в Аренду помещений на период, свободный от основной деятельности муниципальных предприятий и учреждений, может производиться почасовой расчет арендной платы в соответствии с договором аренды.

Статья 40. **Кд-**коэффициент, учитывающий тип деятельности Арендатора и цель использования арендуемой площади:

4,0 – банковская деятельность, страховые компании, финансово-кредитные учреждения;

3,0 – нотариальная и адвокатская деятельность, услуги юридических консультаций;

2,5 – оптовая и розничная торговля с реализацией алкогольной продукции, предприятия общественного питания с реализацией алкогольной продукции, аптеки;

2 – оптовая и розничная торговля, станции технического обслуживания (СТО), организации связи (кроме почтовых отделений связи), автошколы, складские помещения;

1,0 - организации, занимающиеся производственной деятельностью (деятельность по выпуску промышленных и продовольственных товаров собственного изготовления) под площади занятые непосредственно под производство, строительные организации, организации по ремонту бытовой техники, издательско - полиграфическая деятельность, почтовые отделения связи, фотографии, мастерские по ремонту и пошиву одежды и обуви, пекарни, предприятия общественного питания без реализации алкогольной продукции, предоставление медицинских и образовательных услуг на платной основе;

0,8 - государственные и муниципальные учреждения;

Статья 41. **Кр** - коэффициент, учитывающий расположение здания, помещения:

1,0 – районный центр;

0,8 – села района.

Статья 42. **Кб** - коэффициент, учитывающий степень благоустройства:

1,0 - благоустроенное помещение;

0,8 - неблагоустроенное помещение;

0,5 - технический этаж, подвал.

Статья 43. **Киз** – коэффициент износа

При износе здания:

1,0 - от 0% до 10%

0,9 - от 11% до 30%

0,7 - от 31% до 50%

0,5 - более 51%

Статья 44. **Км** - коэффициент вида строительного материала предусматривает максимальный удельный вес строительных материалов в данном помещении (строении):

1,0 - кирпич, ж/б панель;

0,8 - прочие

# Раздел IX. Порядок определения арендной платы за пользование движимым муниципальным имуществом

Статья 43. Расчет арендной платы в месяц за пользование движимым имуществом осуществляется по формуле:

**А дв = Б(В) : 12 х К1(2)**, где

**А дв** - арендная плата за пользование движимым имуществом;

**Б** - остаточная балансовая стоимость;

**В** - оценочная стоимость (на основании экспертной оценки, произведенной независимыми оценщиками по заявлению Комитета);

**К1** - коэффициент для оборудования, равный 14 %;

**К2** - коэффициент для автотранспортного средства, равный 20 %.

Статья 44. Оплата за пользование движимым имуществом производится арендатором на основании заключенного договора с арендодателем.

# Раздел Х. Проведение капитального ремонта объектов муниципальной собственности

Статья 45. Договором аренды обязанность проведения капитального ремонта объекта муниципальной собственности может быть возложена на арендатора.

Статья 46. Условия, сроки и порядок проведения капитального ремонта арендатором оформляются дополнительным соглашением к договору аренды.

# Раздел XI. Предоставление льгот по платежам за арендуемое муниципальное имущество

Статья 47. Льготы по арендной плате (частичное освобождение от уплаты, понижение ставок арендной платы) предоставляются в соответствии с положением, принимаемым Советом сельского поселения «Шивиинское».

# Раздел XII. Предоставление муниципального имущества в безвозмездное пользование.

Статья 48. Муниципальное имущество, принадлежащее учреждениям на праве оперативного управления, может передаваться ими в безвозмездное пользование муниципальным учреждениям (образовательные учреждения, учреждения культуры, здравоохранения, физической культуры и спорта, социального обеспечения, охраны природы и т.д.) общественным объединениям инвалидов и ветеранов, общественным организациям и фондам, занимающимся досугом с детьми и подростками (спортивным клубам, секциям, кружкам и т.д.).

Передача муниципального имущества в безвозмездное пользование осуществляется с письменного согласия администрации сельского поселения «Шивиинское» муниципального района «Калганский район».

Договор безвозмездного пользования муниципального имущества заключатся в письменной форме.

**Проект**

**СОВЕТ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ШИВИИНСКОЕ»**

##### Р Е Ш Е Н И Е

**«18» марта 2021 года №**

**Об установлении базового размера арендной платы за 1 кв.м. общей площади муниципальных нежилых помещений, зданий и сооружений, находящихся в собственности сельского поселения «Шивиинское».**

В целях повышения эффективности использования муниципальной собственности, в соответствии с Уставом сельского поселения «Шивиинское» муниципального района «Калганский район», Совет сельского поселения «Шивиинское» муниципального района «Калганский район», **решил:**

1. Установить с 23 августа 2016 года базовый размер арендной платы в размере 250 рублей в месяц без учета НДС за 1 кв.м. общей площади муниципальных нежилых помещений, зданий и сооружений, находящихся в собственности сельского поселения «Шивиинское» муниципального района «Калганский район».

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на комиссию по соблюдению законности, правопорядка и контролю над исполнением решений Совета сельского поселения «Шивиинское».

3. Полный текст настоящего решения разместить на стенде администрации сельского поселения «Шивиинское».

Глава сельского

поселения «Шивиинское» Е.М.Мясунова