##### **12.11.2019г.№4/36-дмо**

##### **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

###### ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

**АЛАРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

######  МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «АЛЕКСАНДРОВСК»

**ДУМА**

 **РЕШЕНИЕ**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «АЛЕКСАНДРОВСК»**

В целях упорядочения отношений, связанных с передачей имущества муниципального образования «Александровск», предусматривающей переход прав владения и (или) пользования имущества, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, ст.ст.15,49,50 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом Российской Федерации №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», руководствуясь Уставом муниципального образования «Александровск», Дума муниципального образования «Александровск»

**РЕШИЛА:**

1.Утвердить положение о порядке передачи в аренду и безвозмездное пользование имущества муниципального образования «Александровск» (Приложение №1).

2. Решение Думы муниципального образования «Александровск» от 19.04.2018г №3/165-дмо «Об утверждении положения о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование объектов недвижимого и движимого имущества, находящихся в собственности муниципального образования «Александровск» признать утратившим силу.

3.Настоящее решение опубликовать в информационном печатном издании муниципального образования «Александровск» «Александровский вестник» и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования «Аларский район» во вкладке муниципального образования «Александровск» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

Председатель Думы,

Глава муниципального

образования «Александровск»

Т.В. Мелещенко

Приложение №1

утверждено Решением Думы

от 12.11.2019г. №4/36-дмо

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «АЛЕКСАНДРОВСК»**

1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом №131-ФЗ от 06.10.2003г. "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом Российской Федерации №135-ФЗ от 26.07.2006г. "О защите конкуренции", Уставом муниципального образования «Александровск» и иными нормативными правовыми актами, регулирующими переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества (далее Положение).

1.2.Настоящее Положение определяет порядок представления в аренду, безвозмездное пользование, субаренду и по иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования движимым и недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Александровск» (далее – имущество).

1.3.Настоящее Положение содержит следующие основные понятия и термины:

-недвижимое имущество: земельный участок, жилое или нежилое помещение, иной прочно связанный с землей объект, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, в том числе здание, сооружение или объект незавершенного строительства и иное имущество, отнесенное законом к недвижимому имуществу;

-движимое имущество, не относящееся к недвижимому, включая ценные бумаги (в том числе акции, доля (вклад) в уставном (складочном) капитале хозяйственного общества, в том числе межмуниципального, или товарищества) и иное имущество, не отнесенное законом к недвижимому имуществу.

1.4.Передача имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Александровск» в аренду служит одним из источников формирования доходной части бюджета муниципального образования «Александровск» (далее – местный бюджет).

1.5.Предоставление имущества в безвозмездное пользование осуществляется в порядке, установленном настоящим Положением, с целью решения важных социальных задач, обеспечения сохранения и/или восстановление объектов (капитальный ремонт и т.п.), обеспечения жизнедеятельности населения.

1.6.Аренда объекта может быть:

-краткосрочной – на срок до 1 года;

-долгосрочной – на срок свыше 1 года.

Условия аренды, связанные с индивидуальными особенностями объекта выносятся в раздел договора аренды "Особые условия" и не должны противоречить настоящему Положению.

1.7.Риск случайной гибели имущества возлагается на арендатора (ссудополучателя).

Ссудополучатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения полученной в безвозмездное пользование вещи, если вещь погибла или была испорчена в связи с тем, что он использовал ее не в соответствии с договором безвозмездного пользования или назначением вещи либо передал ее третьему лицу без согласия ссудодателя. Ссудополучатель несет также риск случайной гибели или случайного повреждения вещи, если с учетом фактических обстоятельств мог предотвратить ее гибель или порчу, пожертвовав своей вещью, но предпочел сохранить свою вещь.

2.СПОСОБЫ ПЕРЕДАЧИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В ПОЛЬЗОВАНИЕ

2.1.Передача муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление, передача муниципального имущества на основании иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляется следующими способами:

2.1.1.по результатам торгов (аукционов, конкурсов) на право заключения соответствующего договора;

2.1.2.по распоряжению главы муниципального образования «Александровск»

-в случае признания торгов (конкурса, аукциона) несостоявшимися по причине участия только одного заявителя. В этом случае договор заключается с единственным участником торгов;

-в случае оказания муниципальной помощи в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции";

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

- 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 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях"](http://docs.cntd.ru/document/9015223)

- адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

- медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

- для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

- 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 N 190-ФЗ "О теплоснабжении"](http://docs.cntd.ru/document/902227764);

- в порядке, установленном главой 5 настоящего Федерального закона;

 - лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с [Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд"](http://docs.cntd.ru/document/499011838), если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

- 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);

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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 1 настоящей части.

3.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ, БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

3.1.Договоры аренды, безвозмездного пользования и иные договоры по результатам торгов (конкурса, аукциона) заключаются на основании протокола о результатах торгов (конкурса, аукциона).

3.2.Заявления юридических и физических лиц с предложением о передаче муниципального имущества носит открытый характер направляются в администрацию муниципального образования «Александровск» и должны включать следующие сведения:

-для юридического лица: полное наименование с указанием организационно-правовой формы, юридический адрес, фактическое местонахождение (для направления корреспонденции); для физического лица: фамилия, имя, отчество, паспортные данные;

-виды деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя;

-предполагаемое целевое использование муниципального имущества;

-срок договора;

-иные условия, если таковые предусмотрены законом.

Заявления регистрируются администрацией муниципального образования «Александровск» в день их подачи с выдачей копии заявителю.

3.3.Для оформления договоров к заявлению должен прилагаться следующий пакет документов, подтверждающий сведения о юридическом (физическом) лице:

-выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее чем за месяц до даты подачи заявления;

-копия паспорта, свидетельства о постановке на налоговый учет, если заявление подается физическим лицом;

-копии устава (положения), если заявление подается юридическим лицом;

-документы, подтверждающие полномочия лица на обращение и подписание необходимых документов, связанных с заключением договора;

-копия технического паспорта объекта недвижимости (при необходимости) с отметкой площади, сдаваемой в аренду, заверенная печатью Балансодержателя администрацией петровского муниципального образования;

3.4.Рассмотрение заявлений и принятие решений по ним производится администрацией муниципального образования «Александровск» в месячный срок со дня поступления заявления.

По результатам рассмотрения заявлений администрация муниципального образования «Александровск» принимает одно из следующих решений:

- о проведении торгов на право заключения договора;

- о подготовке распоряжения главы администрации муниципального образования «Александровск» при предоставлении имущества в соответствии с пунктом 2.1.2 настоящего положения;

- об отказе в заключении договора.

Основанием для отказа в заключении договора является:

- предоставление пакета документов, не соответствующего требованиям настоящего Положения;

-недостоверность информации в предоставленном пакете документов;

- обременение муниципального имущества правами третьих лиц;

- наличие просроченной задолженности по платежам в бюджет муниципального образования «Александровск».

При отказе в заключении договора администрация муниципального образования «Александровск» направляет заявителю обоснованный отказ в течении пяти календарных дней со дня принятия решения об отказе. Порядок обжалования определен законом.

3.5.Заявитель имеет право отозвать свое заявление в любое время до момента заключения договора.

3.6.Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор не позднее, чем за месяц до окончания срока договора аренды.

4.ДОГОВОР АРЕНДЫ

4.1.Договор аренды муниципального имущества определяет существенные условия предоставления в аренду муниципального имущества, основные права и обязанности Арендодателя и Арендатора.

4.2.Условия договора аренды устанавливаются в соответствии с действующим законодательством, настоящим Положением.

4.3.Договор аренды, безвозмездного пользования, кроме обязательных условий, установленных законодательством, должен содержать:

4.3.1.обязанность арендатора по выполнению условий целевого использования или иных условий, определенных проведенными торгами на право заключения договора аренды;

4.3.2.обязанность согласования арендатора с арендодателем передачи части арендованного имущества в субаренду, а также передачи прав и обязанностей по договору аренды;

4.3.3.обязанность арендатора по инженерному обеспечению и эксплуатации объекта аренды в соответствии с требованиями, предъявляемыми к этому объекту эксплуатационными организациями;

4.3.4.обязанность арендатора содержать в надлежащем состоянии прилегающую территорию;

4.3.6.обязанность арендатора обеспечивать пожарную безопасность;

4.3.7.право арендодателя требовать досрочного расторжения договора аренды в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей арендатором;

4.3.8.об изменении размера арендной платы в случае изменения законодательных и иных нормативных актов с уведомлением арендатора без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему;

4.3.9.положения, в соответствии с которыми оплата расходов по государственной регистрации договора аренды, изменений и дополнений к нему, а также подача документов в регистрирующий орган осуществляются арендатором;

4.3.10.обязанность арендатора представить арендодателю копию зарегистрированного договора аренды (изменений и дополнений к нему) в течение 60 календарных дней со дня подписания договора (изменений и дополнений к нему).

В случае если договор аренды не зарегистрирован в течение 60 календарных дней со дня его подписания, он признается незаключенным, что не лишает арендодателя права взыскания с арендатора суммы неосновательного обогащения в размере арендной платы за все время пользования имуществом;

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

4.3.11.распределение обязанностей по текущему и капитальному ремонту объекта, а также обязанностей по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию объекта.

4.4.К договору аренды прилагается и является его неотъемлемой частью перечень передаваемого имущества; акт приема-передачи муниципального имущества, в котором указываются сведения о Арендаторе и Арендодателе, характеристика имущества с указанием площади, местонахождения, технического состояния передаваемого объекта; копии технического паспорта (поэтажные планы из технического паспорта объекта), на которых обозначается сдаваемое в аренду недвижимое имущество; копия паспорта транспортного средства – при передаче движимого имущества.

4.5.Изменения условий договора аренды допускаются по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом. Изменение размера арендной платы в связи с изменением базовой ставки или коэффициентов к ней осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 5.5 настоящего Положения.

5. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

5.1.Основой начисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом является базовая ставка, определяемая как цена использования 1 кв. м. объекта нежилого фонда в год без учета НДС.

Базовая ставка для начисления арендной платы за пользование движимым имуществом определяется как первоначальная балансовая стоимость арендованного имущества с учетом всех переоценок, произведенных в соответствии с законодательством.

5.2.Размеры базовой ставки арендной платы за пользование муниципальным имуществом и коэффициентов к ней устанавливаются и изменяются решением Думы муниципального образования «Александровск».

5.3.Размер арендной платы определяется на основании Методик расчета годовой арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности, приведенных в приложениях №1, 2 к настоящему Положению.

5.4.Арендная плата за пользование муниципальным имуществом перечисляется в установленном порядке на единый счёт местного бюджета в размере 100% без налога на добавленную стоимость.

Налог на добавленную стоимость исчисляется и оплачивается арендатором самостоятельно в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.5.Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Положением и договором аренды не чаще одного раза в год.

Изменение размера арендной платы в связи с изменением базовой ставки арендной платы или коэффициентов к ней является обязательным для сторон и осуществляется без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему. В этом случае арендодатель направляет в адрес арендатора письменное уведомление об изменении размера арендной платы в течение одного месяца со дня вступления в силу решения Думы муниципального образования «Александровск», изменяющего размер базовой ставки арендной платы или коэффициентов к ней.

Изменения размера арендной платы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором арендатор получил уведомление.

5.6.В случае изменения размера арендной платы или реквизитов перечисления арендной платы Арендатор письменно извещается Арендодателем об изменении арендной платы по почтовому адресу, указанному в договоре.

5.7.Размер арендной платы в месяц за использование муниципального имущества определяется путем деления размера арендной платы в год за использование имущества на количество месяцев в году.

В случае заключения договора аренды после первого дня месяца, а также в случае прекращения договора аренды до последнего дня месяца определение размера арендной платы в месяц за использование имущества осуществляется путем деления размера арендной платы в год за использование имущества на количество дней в году и последующего умножения на количество дней в месяце с момента заключения или до момента прекращения договора аренды.

5.8.Внесение арендной платы за использование имущества осуществляется ежемесячно не позднее 5 числа месяца.

В случае заключения договора аренды после 5-го числа месяца, первый платеж должен быть перечислен не позднее трех календарных дней с момента заключения договора.

В случае если договор аренды прекратит свое действие до 5-го числа месяца, арендная плата за использование имущества в указанном месяце вносится не позднее последнего дня действия договора аренды.

5.9.Копии платежных поручений о перечислении арендной платы с отметкой банка о перечислении арендной платы направляются Арендатором заказным письмом с уведомлением о вручении в адрес администрации муниципального образования «Александровск».

5.10.В случае, когда в аренду сдается нежилое помещение (его часть), расчет арендной платы за пользование недвижимым имуществом производится исходя из фактически занимаемой Арендатором полезной площади помещения на основании поэтажного плана и экспликации технического паспорта.

В случае сдачи в аренду отдельно стоящего здания, сооружения расчет арендной платы производится исходя из общей площади объекта (полезная площадь помещений и площадь общего пользования).

5.11.Арендная плата не включает в себя плату за пользование земельным участком, эксплуатационные и коммунальные расходы по содержанию арендованного недвижимого имущества, которые определяются отдельными договорами.

6. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПО ИНИЦИАТИВЕ СТОРОН ДОГОВОРА

6.1.При намерении сторон договора прекратить договор аренды до окончания срока действия, заинтересованная сторона не позднее, чем за месяц до предполагаемой даты расторжения договора обращается письменно к другой стороне с предложением о расторжении договора аренды. При этом сторонами заключается соглашение о расторжении договора аренды.

6.2.Договор, может быть, расторгнут досрочно в случаях:

-если Арендатор использует объект не по целевому назначению или его не использует;

-если Арендатор без согласия Арендодателя сдает арендованное имущество в субаренду (поднаем), передает свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставляет арендованное 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;

-если Арендатор несвоевременно (более двух раз) внес арендные, коммунальные платежи, либо оплату за эксплуатацию и техническое обслуживание, в соответствии с условиями, предусмотренными договором;

-если осуществлено переустройство или перепланировка объекта недвижимости без согласия Арендодателя и органов, уполномоченных принимать соответствующие решения;

-если Арендатор существенно ухудшил состояние имущества;

-если Арендатор не исполняет или не в полной мере исполняет иные условия договора аренды.

Доказательствами указанных в настоящем пункте нарушений могут быть акты проверки, составленные представителями Арендодателя с участием Арендатора, или любые другие доказательства, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации или договором.

6.3.При прекращении договора аренды Арендатором и Арендодателем производятся:

-сверка платежей на дату прекращения арендных отношений, оформляемая актом;

-окончательные расчеты по арендной плате;

-передача объекта от Арендатора Арендодателю, оформляемая актом приема - передачи.

7.СПИСАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ И ПЕНИ

7.1.Задолженность по арендной плате и пени, числящаяся за отдельными арендаторами, взыскание которой оказалось нецелесообразным либо невозможным в силу причин экономического, социального или юридического характера, признается безнадежной и может быть списана администрацией Петровского сельского поселения.

-в случае ликвидации организации в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

-в случае возврата службой судебных приставов-исполнителей исполнительных документов с актами о невозможности истребования задолженности по арендной плате в связи с невозможностью установления местонахождения должника или местонахождения имущества должника, либо в связи с отсутствием у должника имущества или доходов, на которые может быть обращено взыскание;

-в случае истечения срока исковой давности;

-в случае вынесения арбитражным судом определения о завершении конкурсного производства;

-в случае смерти или объявления судом умершим физического лица;

-в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2.Списание задолженности осуществляется только при условии принятия всех предусмотренных законодательством мер к взысканию.

Списание задолженности оформляется распоряжением Главы муниципального образования «Александровск».

8.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

8.1.Арендодатель вправе проверять Объект и выполнение Арендатором обязательств по договору аренды. Арендатор обязан обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя для проведения проверок состояния и использования Объекта.

8.2.Арендодатель принимает к нарушающему договор Арендатору меры, предусмотренные действующим законодательством и договором аренды.

9. ДОГОВОР БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВОМ, ИНЫЕ ДОГОВОРЫ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИЕ ПЕРЕХОД ПРАВ ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

9.1.В договоре безвозмездного пользования отражаются условия, предусмотренные настоящим Положением для договора аренды (за исключением обязанности по внесению арендной платы, регистрации договора в органах регистрационной службы).В договор могут включаться иные условия, необходимые для целевого и эффективного использования имущества.

9.2.Иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования имуществом оформляются в порядке, предусмотренном законодательством для заключения таких видов договоров, с учетом требований настоящего Положения.

10.УЧЕТ ПЕРЕДАННОГО ИМУЩЕСТВА И КОНТРОЛЬ ЗА ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ

10.1.Администрация муниципального образования «Александровск» ведет контроль за использованием и обеспечивает учет муниципального имущества, предоставленного в аренду, безвозмездное пользование в том числе:

10.1.1.контролирует порядок использования имущества и соблюдение условий договоров;

10.1.2.контролирует порядок содержания имущества;

10.1.3.контролирует своевременное поступление в бюджет муниципального образования «Александровск» денежных средств от сдачи имущества в аренду;

10.1.4.осуществляет иные контрольные функции в соответствии с условиями договора.

10.2. Для выполнения контрольных функций администрация муниципального образования «Александровск» вправе в любое время и без предварительного уведомления осуществлять проверки использования имущества и требовать от арендатора, ссудополучателя представления необходимой информации и документов.

10.3.В случае несоблюдения арендатором условий договора аренды, требований настоящего Положения и законодательства Российской Федерации администрация муниципального образования «Александровск» вправе принимать все предусмотренные законодательством Российской Федерации меры воздействия к недобросовестному арендатору, включая обращение в суд.

10.4.Администрация муниципального образования «Александровск» ведет реестр договоров аренды, реестр договоров безвозмездного пользования и иных договоров в котором отражается:

- порядковый номер договора;

- наименование и почтовый адрес переданного объекта недвижимости;

- площадь объекта недвижимости (или иные характеристики движимого имущества);

-индивидуальные признаки Арендатора (наименование, местонахождение, данные о государственной регистрации - для юридического лица, фамилия, имя, отчество, данные о государственной регистрации и адрес места жительства - для физического лица, индивидуального предпринимателя);

-срок договора;

-данные о государственной регистрации для долгосрочных договоров аренды;

-сумма годовой арендной платы;

-сведения об имеющейся задолженности;

-сведения о наличии договоров субаренды;

-иные сведения, необходимые для объективного контроля за соблюдением условий договора и порядка использования муниципального имущества.

Реестры договоров аренды и реестр договоров безвозмездного пользования имуществом, а также иных форм договоров предусмотренных действующих законодательством Российской Федерации, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества ведутся отдельно.

Приложение№2

к Положению о порядке

передачи в аренду, безвозмездное

 пользование имущества

Методика расчета арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, сооружениями), находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Александровск»

Настоящая методика устанавливает порядок определения величины арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества.

Для определения величины арендной платы в настоящей Методике используется:

Сб – базовая величина арендной платы, устанавливаемая решением Думы Петровского сельского поселения.

поправочные коэффициенты, участвующие в расчете и влияющие на размер ставки арендной платы.

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

Ст = Сб \* Кз \* Км \* КиЗ \* Кто \* Кд \* Кл \* Кса руб. в год, где:

где:

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

Сб – базовая средняя величина стоимости строительства 1 кв. м. в руб.;

Кз – коэффициент расположения объекта аренды в п. Речушка (таблица №1);

Км- коэффициент строительного материала объекта аренды (таблица №2);

КиЗ – коэффициент физического износа здания (таблица №3);

Кд – коэффициент доходности от эксплуатации помещения, зависящий от целевого использования объекта аренды (таблица №4);

Кто – коэффициент технического обустройства (таблица №5);

Кл – льготный коэффициент, применяемый:

-на период срока действия договора аренды муниципального имущества (но не менее 5 лет) включенного в перечни муниципального имущества, предназначенного для передачи в аренду субъектами малого и среднего предпринимательства, - 0,3, в остальных случаях 1,0;

-на период временной невозможности использования объекта по техническим причинам, произошедшим не по вине арендатора – 0,5;

-на период проведения ремонтных работ в помещениях, требующих капитального ремонта – 0,3 (не более 3–х месяцев);

Кса – коэффициент субаренды, коэффициент права сдачи части арендуемых площадей в субаренду (при наличии согласования арендодателем в соответствии с гражданским законодательством):

-при сдаче в субаренду до 20% (включительно) арендуемых площадей, но не более 20 кв.м – 1,3;

-при сдаче в субаренду от 21 до 40% (включительно) арендуемых площадей, - 1,5;

-при сдаче в субаренду более 40% арендуемых площадей – 1,8.

При сдаче арендуемого помещения (здания) или его части в субаренду коэффициент права сдачи объекта в субаренду применяется в отношении всей площади арендуемого помещения (здания)

1.1.При почасовом использовании помещения арендная плата рассчитывается пропорционально времени использования помещений при суточном полезном времени использования.

1.2.В случае если муниципальное имущество используется для осуществления двух и более видов экономической деятельности, при расчете арендной платы применяется коэффициент по основному виду деятельности.

1.3.При наличии в Объекте помещений, не приспособленных для использования по основному виду деятельности, на такие помещения (площадь) применяется коэффициент 0,1.

1.4.При сдаче в аренду части кровли (крыши) здания муниципальной собственности муниципального образования «Александровск» для установки точечных объектов (антенн мобильной, сотовой связи, антенн, принимающих сигналы телевизионных каналов), арендная плата устанавливается в размере 2000 руб. без НДС в месяц за каждый объект.

Установка антенно–мачтового сооружения с размещением антенно – фидерного устройства, арендная плата устанавливается в размере 3000 рублей без НДС в месяц за каждый объект.

Если арендатор занимается несколькими видами деятельности, то коэффициент доходности рассчитывается как средневзвешенная величина пропорционально площадям, занимаемым под тот или иной вид деятельности на арендуемых площадях;

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

Ап = Ст \* S

где:

Ап – размер годовой арендной платы в рублях без НДС,

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

S – арендуемая площадь в кв.м.

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

Ап мес = Ап/12

где:

Ап мес – месячная арендная плата, в рублях,

Ап – годовая арендная плата без НДС в рублях.

Помещения, находящиеся в оперативном управлении муниципальных учреждений здравоохранения, образования и культуры могут быть представлены в почасовую аренду юридическим и физическим лицам, если помещения в другое время используется балансодержателем.

$$Ап час=\frac{Ап}{Кд\*24}×Кч×1.5$$

Ап час – размер почасовой арендной платы в руб. без НДС

Ап – годовая арендная плата без НДС в руб.

Кд – количество календарных дней в году

Кч – количество рабочих часов в сутки

24 – количество часов в сутках

1.5 – коэффициент, используемый для при расчете часовой арендной платы.

Размер годовой почасовой арендной платы определяется по формуле:

Ап час/год = Ап час\*Кд

Ап час/год – размер годовой почасовой арендной платы в руб. без НДС

Ап час – размер почасовой арендной платы в руб. без НДС

Кд – количество календарных дней в году

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

$$Ап час/мес=\frac{Ап час/год}{12}$$

Где:

Ап час/мес – размер месячной почасовой арендной платы в руб. без НДС.

Ап час/год – размер годовой почасовой арендной платы в руб. без НДС

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

Приложение № 3

к Положению о порядке

передачи в аренду,

безвозмездное пользование

Методика определения размера арендной платы за пользование движимым имуществом

Формула расчета годовой арендной платы:

Ап = Пст х Кар + НДС

Ап – годовая арендная плата в рублях

Пст – первоначальная балансовая стоимость арендованного имущества с учетом всех переоценок, установленных Правительством Российской Федерации

Кар – коэффициент арендного процента (находится, как коэффициент банковского процента по ссудам /кредитам/, выдаваемый на срок, соответствующий сроку аренды или как коэффициент доходности аренды, равный коэффициенту рефинансирования, утвержденному Центробанком РФ).