Приложение

к решению Совета

муниципального района «Печора»

от 29 ноября 2016 года № 6-12/107

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке передачи в аренду имущества,**

**находящегося в собственности муниципального образования**

**муниципального района «Печора»**

1. **Общие положения**

1.1. Настоящее положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования муниципального района «Печора» (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования 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 муниципального района «Печора».

1.2. Настоящим Положением устанавливается порядок передачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования муниципального района «Печора» (далее – муниципальное имущество), определяются основные принципы и единые правила передачи в аренду муниципального имущества.

Действие настоящего Положения не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

1.3. Арендодателями муниципального имущества в соответствии с настоящим Положением выступают:

1.3.1. Муниципальные унитарные предприятия муниципального района «Печора» (далее – муниципальные предприятия):

- в отношении муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, с согласия собственника в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- в отношении движимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, без согласия собственника, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1.3.2. Муниципальные казенные предприятия муниципального района «Печора» (далее – муниципальные предприятия):

- в отношении муниципального недвижимого и движимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления, с согласия собственника в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1.3.3. Муниципальные бюджетные учреждения муниципального района «Печора» (далее – муниципальные учреждения):

- в отношении особо ценного движимого имущества, закрепленного за ним собственником или приобретенного муниципальным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимого имущества, с согласия собственника в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- в отношении остального имущества, находящегося у него на праве оперативного управления, без согласия собственника, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1.3.4. Муниципальные автономные учреждения муниципального района «Печора» (далее – муниципальные учреждения):

- в отношении недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, а также приобретенным за счет средств, выделенных из бюджета муниципального района «Печора» на приобретение этого имущества, с согласия собственника в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- в отношении остального имущества, находящегося у него на праве оперативного управления, без согласия собственника, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1.3.5. Орган местного самоуправления в лице комитета по управлению муниципальной собственностью муниципального района «Печора» (далее – Комитет):

- в отношении имущества, составляющего казну муниципального образования муниципального района «Печора»;

- в отношении имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным казенным учреждением муниципального района «Печора» или органом местного самоуправления. В этом случае стороной по договору аренды в качестве балансодержателя выступает муниципальное казенное учреждение муниципального района «Печора» или орган местного самоуправления.

1.4. Полномочия собственника о даче согласия на предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальным предприятием или муниципальным учреждением, осуществляет Комитет.

Согласие Комитета на предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальным предприятием или муниципальным учреждением, оформляется в форме распоряжения, в течение 10 рабочих дней со дня получения заявления от муниципального предприятия или муниципального учреждения.

1.5. Арендаторами муниципального имущества могут выступать физические лица, юридические лица, индивидуальные предприниматели.

1.6. Передача муниципального имущества при заключении договора аренды, может быть осуществлена только по результатам торгов на право заключения таких договоров за исключением случаев, установленных частями 1, 3.1., 3.2. статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции».

1.7. Имущество, включенное в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства, и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Перечень), может быть использовано только в целях предоставления его субъектам малого и среднего предпринимательства, отвечающим требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Предоставление в аренду имущества, включенного в Перечень, осуществляется на основании договора аренды, заключаемого по итогам торгов, участниками которых могут быть только субъекты малого и среднего предпринимательства и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением случаев, предусмотренных [Федеральным законом](garantf1://12048517.0/) от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

1.8. При передаче в аренду отдельно стоящего объекта недвижимости (здания, сооружения) между арендодателем и арендатором в месячный срок со дня заключения договора аренды недвижимости, заключается договор аренды земельного участка, на котором находится данный объект.

1.9. Сдача в субаренду объектов аренды допускается только с согласия Арендодателя, в соответствии с действующим законодательством на основании распоряжения Комитета.

1.10. Срок договора аренды муниципального имущества может быть определенным и неопределенным, при этом определенный срок не может превышать пять лет.

1. **Проведение торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества**

2.1. Решения о проведении торгов на право заключения договора аренды принимаются:

2.1.1. Муниципальными предприятиями в отношении имущества, указанного в пунктах 1.3.1, 1.3.2 настоящего Положения;

2.1.2. Муниципальными учреждениями в отношении имущества, указанного в пунктах 1.3.3 , 1.3.4 настоящего Положения.

2.1.3. Комитетом в отношении имущества, указанного в пункте 1.3.5 настоящего Положения.

2.2. Торги на право заключения договора аренды муниципального имущества проводятся в форме аукциона или конкурса. Определение формы, организация и проведение торгов осуществляется соответственно лицами, указанными в пункте 2.1 настоящего Положения (далее - арендодатели) в соответствии с действующим законодательством, Уставом муниципального образования муниципального района «Печора» и настоящим Положением.

2.3. В целях организации и проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества арендодатели (организаторы торгов) образуют комиссии по проведению торгов (далее - Комиссия) и утверждают их составы.

При проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, в состав Комиссии включается представитель Координационного совета по малому и среднему предпринимательству МО МР «Печора».

2.4. Организатор торгов вправе привлечь на основе договора любое юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению торгов – разработке конкурсной документации, документации об аукционе, опубликовании и размещении извещения о проведении конкурса иди аукциона и иных, связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению торгов , определение начальной (минимальной) цены договора, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, конкурсной документации, документации об аукционе, определение условий конкурсов или аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляется организатором торгов.

2.5. Специализированная организация осуществляет указанные в пункте 2.4 настоящего Положения функции от имени организатора торгов. При этом права и обязанности возникают у организатора торгов.

2.6. Конкурсы и аукционы на право заключения договоров аренды муниципального имущества проводятся в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» и приказом ФАС России от 10.02.2010 № 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 договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» с учетом вносимых в них изменений.

2.7. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации - www.torgi.gov.ru.

2.8. Не допускается заключение договоров ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

1. **Заключение договора аренды муниципального имущества**

3.1. Основанием для заключения договора аренды муниципального имущества муниципального образования муниципального района «Печора» по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества является протокол о результатах торгов.

3.2. В договоре аренды муниципального имущества отражаются:

- данные позволяющие индивидуализировать муниципальное имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта временного пользования;

- размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы, а также условия изменения размера арендной платы.

3.3. Передача муниципального имущества в аренду и принятие его арендатором осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами, в соответствии с действующим законодательством.

3.4. При отказе арендатора от заключения договора аренды или его уклонении от заключения договора либо от подписания акта приема-передачи в течение одного месяца с момента получения проекта договора арендодатель не несет обязательства по предоставлению объекта в аренду данному лицу, и указанное имущество считается не обремененным договором аренды.

**4. Продление договора аренды недвижимого имущества**

4.1. По истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключение договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

4.2. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в п.4.1. настоящего Положения, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

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

4.3. В случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, по основаниям, не предусмотрены пунктом 4.2. настоящего Положения, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

1. **Порядок определения размера арендной платы по договору аренды муниципального имущества**

5.1. Расчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом при заключении договора аренды без проведения конкурса или аукциона (за исключение договоров аренды, продленных в соответствии с п.4.1. Положения), а также начальная (минимальная) цена договора при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества определяется на основании утвержденной Советом муниципального района «Печора» [методики](#Par335) расчета арендной платы (приложения №№ 1-4).

Для расчета начальной (минимальной) цены договора при проведении конкурса или аукциона на объекты недвижимого имущества, включенные в Перечень, применяется базовая ставка арендной платы и коэффициент территориальной зоны, установленные для субъектов малого и среднего предпринимательства; на иные объекты - применяется базовая ставка арендной платы и коэффициент территориальной зоны, установленные для прочих лиц.

Муниципальные предприятия и учреждения, указанные в пунктах 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4 настоящего Положения вправе принять решение об определении начальной (минимальной) цены договора при проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации. Указанное решение принимается в форме приказа (распоряжения, иного акта предприятия или учреждения) в отношении всех конкурсов и аукционов на право заключения договора аренды муниципального имущества, проводимых указанными организациями (принятие решения в отношении отдельных объектов аренды не допускается).

5.1.1. По договорам аренды, заключенным по результатам проведения конкурсов, оценка и сопоставление заявок в которых осуществлялась по цене договора, и аукционов, размер арендной платы изменяется не чаще одного раза в год при изменении базовой ставки арендной платы, установленной решением Совета муниципального района «Печора». Изменение размера годовой арендной платы производится в процентном отношении на величину процента изменения базовой ставки арендной платы к действующей базовой ставке арендной платы на момент заключения договора.

5.1.2. По договорам аренды, заключенным без проведения торгов (за исключением договоров аренды, продленных в соответствии с п.4.1. Положения), а также по результатам проведения конкурсов, оценка и сопоставление заявок в которых не осуществлялась по цене договора, размер арендной платы изменяется не чаще одного раза в год при изменении базовой ставки и (или) методики расчета арендной платы.

5.2 Арендная плата, установленная в соответствии с настоящим Положением, является доходом, и поступает в бюджет муниципального района «Печора» или непосредственно на счет муниципального предприятия или муниципального учреждения, выступающего арендодателем имущества.

5.3. Устанавливается единый порядок оплаты по договорам аренды, согласно которому Арендатор вносит арендную плату ежеквартально с уплатой по срокам:

- не позднее 10 февраля - за 1 квартал текущего года;

- не позднее 10 апреля - за 2 квартал текущего года;

- не позднее 10 июля - за 3 квартал текущего года;

- не позднее 10 октября - за 4 квартал текущего года.

В случае, если установленные настоящим пунктом сроки уплаты арендной платы наступают ранее даты заключения договора аренды, то срок уплаты арендной платы за текущий год устанавливается не позднее 25 декабря текущего года. В случае, если в период действия договора не входит ни один из указанных сроков, уплата арендной платы производится до окончания срока действия договора.

5.4. Арендатор самостоятельно перечисляет налог на добавленную стоимость с суммы арендной платы, перечисляемой в бюджет муниципального района, в установленном законодательством порядке.

5.5. Арендатор возмещает Арендодателю стоимость транспортного налога за транспортное средство, которое находится в пользовании по договору аренды.

5.6. За неуплату арендной платы арендаторы несут ответственность в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации.

**6. Заключительное положение**

6.1. Во взаимоотношениях сторон, не урегулированных настоящим Положением, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

Приложение 1

к Положению о порядке передачи

в аренду имущества, находящегося

в собственности муниципального образования

муниципального района «Печора»

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТЫ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

1. Определение размера арендной платы (без НДС) за пользование недвижимым имуществом, находящиеся в собственности муниципального района «Печора», рассчитывается следующим образом:

Ап = S x С x Км x Кр x Кт x Кип,

где:

S - площадь арендуемого недвижимого имущества.

С - базовая ставка арендной платы в рублях за 1 кв. м в год, ежегодно утверждаемая решением Совета муниципального района «Печора».

Км - коэффициент качества строительных материалов объекта аренды:

0,7 - деревянное;

1,0 - прочие.

Кр - коэффициент расположения помещения:

0,7 – подвальное помещение;

0,8 - помещение, расположенное в цокольном этаже; помещение, расположенное выше 2-го этажа;

1,0 - за объекты, расположенные на иных этажах.

Кт - коэффициент территориальной зоны для г. Печоры:

1,5 - ул. Гагарина; ул. М. Булгаковой; ул. Советская; Печорский проспект; ул. Ленинградская;

1,4 - ул. Ленина; ул. ул. Социалистическая; Н. Островского;

1,3 - ул. 8 Марта;

1,1 - ул. Московская; ул. Строительная; ул. Первомайская, ул. Пионерская;

1,0 - улицы, не вошедшие в перечень;

0,9 - ул. Комсомольская.

Кт - коэффициент территориальной зоны для поселков городского типа:

0,7 - для субъектов малого и среднего предпринимательства;

1,0 - для прочих лиц.

Кт - коэффициент территориальной зоны для поселков сельского типа:

0,5 - для субъектов малого и среднего предпринимательства;

1,0 - для прочих лиц.

Кип - коэффициент цели использования объекта аренды:

2,5 - банки и их филиалы в г. Печоре и поселках городского типа; бары; рестораны; ночные клубы; предоставление услуг сотовой, радиотелефонной связи;

2,0 - виды деятельности, не вошедшие в перечень;

1,5 - помещения под розничную торговлю продовольственной группы товаров (с реализацией алкогольной продукции); риэлторская деятельность; оценочная деятельность; радиотелевизионные центры; рекламные агентства, ювелирные мастерские; автосервис; адвокатская и иная юридическая деятельность;

1,3 – торговля непродовольственной группой товаров; помещения под кафе, закусочные, буфеты; оптовая торговля; аптеки; туристические услуги; редакции газет; журналов; автошколы; агентство такси; распространение билетов на авиа, железнодорожный, автомобильный и водный транспорт;

1,2 - филиалы банков в поселках сельского типа;

1,0 - отделения почтовой связи; складские помещения; гараж; помещения для проживания, торгово-промышленные палаты их представительства; государственные учреждения;

0,9 - медицинские услуги; косметологические услуги; парикмахерские; обслуживание и ремонт кассовых аппаратов; ремонт мобильных телефонов; ремонт офисного оборудования и компьютеров;

0,7 – торговля продовольственной группой товаров (без реализации алкогольной продукции); ремонтно-эксплуатационный участок; 0,5 - общественные движения; партии; союзы; объединения; профсоюзы; образовательная деятельность (кроме автошкол); культурная и спортивная деятельность творческие мастерские; прокат; пошив и ремонт одежды; ремонт обуви; ремонт часов; металлоремонт; ритуальные услуги; ремонт бытовых электрических изделий;

0,2 - имущество, предназначенное для теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения; осуществление деятельности по теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению;

0,1 - производство сельскохозяйственной продукции; производство товаров народного потребления; производство продуктов питания (за исключением производства продуктов питания предприятиями общественного питания).

Примечание:

Арендная плата в квартал рассчитывается путем деления годовой арендной платы на 4. Арендная плата в день рассчитывается путем деления арендной платы в квартал на количество дней в нем.

Приложение 2

к Положению о порядке передачи

в аренду имущества, находящегося

в собственности муниципального образования

муниципального района «Печора»

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МЕСТОМ**

**НА ОПОРЕ УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ ДЛЯ ПРОКЛАДКИ КАБЕЛЯ**

1. Величина годовой арендной платы (без НДС) за пользование местом на опоре уличного освещения для прокладки кабеля рассчитывается следующим образом:

А год = Км x С x Ки, где

А год - размер арендной платы в год,

Км - количество предоставляемых мест,

С - базовая ставка арендной платы за одно предоставляемое место в год, утверждаемая Советом муниципального района «Печора»,

Ки - коэффициент цели использования:

- 2.5 - прокладка кабеля

Примечание:

Арендная плата в квартал рассчитывается путем деления годовой арендной платы на 4. Арендная плата в день рассчитывается путем деления арендной платы в квартал на количество дней в нем.

Приложение 3

к Положению о порядке передачи

в аренду имущества, находящегося

в собственности муниципального образования

муниципального района «Печора»

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ ПОЧАСОВОМ**

**ИСПОЛЬЗОВАНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Годовая арендная плата (без НДС) при почасовом использовании муниципального недвижимого имущества (Ап почасовая) рассчитывается исходя из суммы полной годовой арендной платы за переданное имущество следующим образом:

Ап почасовая = (S x С x Км x Кр x Кт x Кип) / 8760 (количество часов в году) х количество часов по договору аренды, где :

S x С x Км x Кр x Кт x Кип - сумма годовой арендной платы, рассчитанная в соответствии с Приложением 1 настоящего Положения.

Примечание:

Арендная плата в квартал рассчитывается путем деления годовой арендной платы на 4. Арендная плата в день рассчитывается путем деления арендной платы в квартал на количество дней в нем.

Приложение 4

к Положению о порядке передачи

в аренду имущества, находящегося

в собственности муниципального образования

муниципального района «Печора»

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ**

**ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

1. Годовая арендная плата (без НДС) за пользование движимым имуществом рассчитывается по формуле:

А год. = Со x Кн

где: Со - остаточная стоимость имущества, передаваемого в аренду, на последнюю отчетную дату. В случае стопроцентного износа имущества Со принимается равным 35% от первоначальной балансовой стоимости или от стоимости независимой оценки при ее проведении. Со остается неизменным весь период действия договора аренды.

Кн - усредненный нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений

Кн = 0,01 – для имущества, предназначенного для производства сельскохозяйственной продукции;

Кн = 0,15 - для прочего имущества;

Кн= 0,02 - для имущества, предназначенного для теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения;

Примечание:

Арендная плата в квартал рассчитывается путем деления годовой арендной платы на 4. Арендная плата в день рассчитывается путем деления арендной платы в квартал на количество дней в нем.

Данная методика распространяется на объекты недвижимого имущества по которым не установлена площадь.

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