

**РАЙОННОЕ СОБРАНИЕ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
«ТАРУССКИЙ РАЙОН»**

РЕШЕНИЕ

«06» февраля 2020 г.

№ 1

**«Об утверждении положения о порядке сдачи
в аренду муниципального имущества
муниципального образования «Тарусский район»**

В соответствии с главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Уставом муниципального образования "Тарусский район", приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, 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"

РЕШИЛО:

1. Утвердить Положение "О порядке сдачи в аренду муниципального имущества муниципального образования "Тарусский район" в новой редакции (приложение N 1).
2. Утвердить Методику расчета арендной платы за аренду муниципального имущества муниципального образования "Тарусский район" (приложение N 1 к Положению).
3. Установить базовую ставку арендной платы за 1 кв. м арендуемой площади нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования "Тарусский район", в размере 195 рублей.
4. Считать утратившим силу следующие Решения Районного Собрания МО "Тарусский район":
 - от 08.07.2010 № 25 "Об утверждении Положения "О порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования "Тарусский район";
 - от 17.02.2011 № 7 "О внесении изменений в решение Районного Собрания МР "Тарусский район" от 08.07.2010 N 25";
 - от 28.03.2013 № 25 "О внесении изменений в решение Районного Собрания МР "Тарусский район" от 08.07.2010 N 25";
 - от 18.12.2015 N 85 "О внесении изменений в решение Районного Собрания МР "Тарусский район" от 08.07.2010 N 25".

5. Настоящее Решение вступает в силу с момента его опубликования в районной газете «Октябрь» и подлежит размещению на официальном сайте администрации МР «Тарусский район» в сети Интернет.

**Заместитель председателя
Районного Собрания
МР «Тарусский район»**



Т.В. Ильясова

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ТАРУССКИЙ РАЙОН"**

Статья 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества муниципального образования "Тарусский район" (далее - Положение) разработано в соответствии с главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), Федеральными законами от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Уставом муниципального образования "Тарусский район", приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, 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" и определяет порядок сдачи в аренду движимого и недвижимого имущества, являющегося собственностью муниципального образования "Тарусский район" (далее - муниципальное имущество):

- нежилых отдельно стоящих зданий, строений, сооружений и помещений в них;
- встроенных нежилых помещений в жилых домах;
- иных помещений нежилого фонда;
- объектов движимого имущества.

Положение не регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением в аренду земельных участков и жилых помещений.

1.2. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

1.2.1. Закрепленное за муниципальными учреждениями в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Арендодателем муниципального имущества (далее - арендодатель) от имени муниципального образования "Тарусский район" выступает Администрация муниципального района "Тарусский район" в лице Главы Администрации муниципального района "Тарусский район".

1.3.1. Муниципальные автономные учреждения могут быть арендодателями муниципального имущества (особо ценного движимого и недвижимого), закрепленного за ними на праве оперативного управления или приобретенного ими за счет средств,

выделенных им собственником на приобретение такого имущества, в соответствии с действующим законодательством, только с согласия собственника этого имущества. Муниципальные казенные учреждения могут быть арендодателями муниципального имущества (движимого и недвижимого), закрепленного за ними на праве оперативного управления в соответствии с действующим законодательством, только с согласия собственника этого имущества.

Муниципальные бюджетные учреждения вправе выступать арендодателями особо ценного движимого имущества, закрепленного за ними собственником или приобретенного бюджетными учреждениями за счет средств, выделенных им собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимого имущества только с согласия собственника.

1.4. Арендаторами муниципального имущества может быть любое физическое, юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель (далее - арендаторы), согласные с условиями договора аренды.

1.5. Арендодатель осуществляет работу по подготовке и проведению торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, обеспечивает учет муниципального имущества, сданного в аренду, осуществляет контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды и за перечислением в местный бюджет арендных платежей.

1.6. Предоставление имущества в аренду и заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, в том числе закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, возможны следующими способами:

1) по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения таких договоров;

2) без проведения торгов в случаях, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции" N 135-ФЗ от 26.07.2006;

3) без проведения торгов в случае предоставления указанного имущества в виде муниципальной помощи в порядке, установленном главой 5 Федерального закона "О защите конкуренции" N 135-ФЗ от 26.07.2006.

Статья 2. Порядок сдачи в аренду муниципального имущества

2.1. Для рассмотрения вопроса о сдаче в аренду муниципального имущества и оформления договора аренды арендодателю предоставляется заявление. Заявление должно содержать информацию о наименовании имущества, его местонахождении, площади, других характеристиках, если они необходимы для идентификации имущества и расчета арендной платы, а также о цели использования, сроке аренды, контактных телефонах заявителя, для физического лица - место фактического проживания, если оно не соответствует месту регистрации.

2.1.1. Физические лица прилагают к заявлению копию паспорта и свидетельство ИНН.

2.1.2. Юридические лица прилагают к заявлению копии следующих документов:

- учредительные документы заявителя (с учетом всех изменений на момент подачи заявки);
- свидетельство о государственной регистрации заявителя;
- свидетельство о постановке заявителя на учет в налоговом органе;
- приказ (выписка из приказа или протокола) о назначении руководителя.

2.2. Заключение договоров аренды муниципального имущества осуществляется арендодателем по результатам открытых по составу участников и форме подачи предложений о цене торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров аренды муниципального имущества.

2.3. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, порядок передачи в аренду муниципального имущества посредством публичного предложения, перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливаются действующим законодательством и регулируются отдельным Положением.

2.4. Муниципальное имущество передается в аренду без проведения торгов на право заключения договора аренды в случаях предоставления имущества государственным органам, органам местного самоуправления, государственным внебюджетным фондам, на основании решений суда, вступивших в законную силу, федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, и в иных случаях, установленных законодательством.

2.5. Договор аренды заключается с победителем торгов в письменной форме. Сторонами по договору выступают арендодатель и арендатор.

2.6. Заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

2.7. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации.

Статья 3. Условия аренды муниципального имущества

3.1. Условия аренды муниципального имущества изложены в договоре аренды. Договор аренды содержит права и обязанности сторон, а также условия, определенные документацией о торгах, представленной победителем конкурса, конкурсным предложением (наибольшим предложением по цене в случае проведения аукциона), а также иные условия, не противоречащие действующему законодательству.

3.2. Арендатор обязан производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества, необходимый вследствие деятельности арендатора, поддерживать арендуемое муниципальное имущество в исправном состоянии и нести расходы на содержание имущества.

3.3. Передача муниципального имущества (движимого или недвижимого) от арендодателя к арендатору производится по акту приема-передачи, подписываемому арендатором и арендодателем.

3.4. По договору аренды муниципального недвижимого имущества арендатору одновременно передается право аренды земельного участка или его части, которая занята этим недвижимым муниципальным имуществом и необходима для его эксплуатации и содержания.

3.5. Изменения или досрочное расторжение договора аренды оформляется дополнительным соглашением к договору или соглашением сторон о его расторжении, в котором определяется дата и условия его расторжения.

3.6. Досрочное и одностороннее расторжение договора.

3.6.1. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в установленном законодательством порядке, а также по требованию одной из сторон в соответствии с требованиями статьи 450, статьи 451 ГК РФ и условий договора.

Статья 4. Арендная плата

4.1. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей.

4.2. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом определяется отдельно по каждому объекту в соответствии:

- с Методикой определения размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования "Тарусский район" (приложение N 1 к настоящему Положению);

- по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

4.3. Перечисление арендной платы за пользование муниципальным имуществом производится арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца в соответствии с реквизитами, указанными в договоре аренды. Датой уплаты арендной платы считается дата приема банком к исполнению платежного документа арендатора.

4.4. Налог на добавленную стоимость исчисляется и уплачивается арендатором самостоятельно в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством.

4.5. Арендная плата за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое недвижимое муниципальное имущество, определяется в соответствии с действующим земельным законодательством.

4.6. Ответственность за нарушение порядка и сроков внесения арендной платы определена договором аренды.

4.7. Изменение арендной платы может производиться в одностороннем порядке в случаях:

- 4.7.1. Внесения изменений в законодательство Российской Федерации и соответствующие нормативные правовые акты муниципального образования "Тарусский район".

Статья 5. Порядок и условия предоставления в аренду муниципального

имущества (в том числе льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, являющихся сельскохозяйственными кооперативами или занимающихся социально значимыми видами деятельности, иными установленными государственными программами (подпрограммами) Российской Федерации, государственными программами (подпрограммами) Калужской области, муниципальными программами (подпрограммами) приоритетными видами деятельности), включенного в перечень муниципального имущества муниципального района "Тарусский район", свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)

5.1. Лицо, претендующее на получение в аренду имущества, включенного в Перечень муниципального имущества (далее - Заявитель), направляет в Администрацию муниципального района "Тарусский район" (далее - Администрация):

а) заявление в произвольной форме о предоставлении в аренду имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, с указанием наименования, места расположения, кадастрового номера имущества, наименования, организационно-правовой формы, места нахождения, почтового адреса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества, паспортных данных, места жительства (для индивидуального предпринимателя), срока, на который Заявитель желает заключить договор аренды;

б) в случае, если от имени Заявителя действует иное лицо, - доверенность на осуществление действий от имени Заявителя, оформленную и удостоверенную в соответствии со статьями 185, 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. От имени юридического лица доверенность должна быть выдана за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами;

в) копии учредительных документов Заявителя (для юридических лиц);

г) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копию такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для Заявителя заключение договора аренды является крупной сделкой (для юридических лиц);

д) заявление о соответствии вновь созданного юридического лица и вновь зарегистрированного индивидуального предпринимателя условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства, установленным Федеральным законом "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", по форме, утвержденной приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.03.2016 N 113 "Об утверждении формы заявления о соответствии вновь созданного юридического лица и вновь зарегистрированного индивидуального предпринимателя условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства, установленным Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (для вновь созданного юридического лица и вновь зарегистрированного индивидуального предпринимателя - субъектов малого и среднего предпринимательства);

Статья 6. Условия предоставления в аренду имущества, включенного в Перечень

имущества

6.1. Заявитель является субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

6.2. Сведения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства (для субъектов малого и среднего предпринимательства) или реестра организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (для организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства), запрашиваются Администрацией.

6.3. Срок, на который заключаются договоры аренды в отношении имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, должен составлять не менее пяти лет. Максимальный срок предоставления бизнес-инкубаторами муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства не должен превышать трех лет.

6.4. Размер арендной платы по договору аренды имущества, включенного в Перечень имущества, заключаемому без проведения торгов, определяется на основании Методики определения размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования "Гарусский район" (приложение N 1 к настоящему Положению), а также начальный размер арендной платы по договору аренды имущества, включенного в Перечень имущества, заключаемому по результатам проведения торгов, определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае заключения договора аренды по результатам проведения торгов арендная плата в договоре аренды устанавливается в размере, сформировавшемся в процессе проведения торгов.

6.5. Администрация в течение двадцати пяти календарных дней рассматривает заявление о предоставлении в аренду имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, и принимает одно из следующих решений:

а) провести торги на право заключения договора аренды в отношении имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции" в порядке, установленном приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 N 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" (далее - Приказ);

б) передать в аренду имущество, включенное в Перечень муниципального имущества, без проведения торгов на право заключения договора аренды в случаях, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции";

в) отказать в предоставлении в аренду имущества, включенного в Перечень

муниципального имущества, путем проведения торгов на право заключения договора аренды или без проведения торгов на право заключения договора аренды.

6.6. Уведомление о принятом решении направляется Заявителю в течение пяти календарных дней с момента принятия Администрацией одного из решений, указанных в пункте 6.5 настоящего Положения.

6.7. Заключение договора аренды с победителем торгов или лицом, подавшим единственную заявку на участие в торгах, а в случае принятия решения о передаче в аренду имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, без проведения торгов с Заявителем осуществляется Администрацией.

6.8. Основаниями для отказа в предоставлении в аренду имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, являются:

а) Заявитель не является субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

б) непредставление или представление не в полном объеме Заявителем документов, определенных пунктом 5.1 настоящего Положения, либо наличие в них недостоверных или неполных сведений;

в) наличие обременения в отношении испрашиваемого в аренду имущества (в случае, если имущество уже передано в аренду);

г) Заявитель не является победителем торгов или лицом, подавшим единственную заявку на участие в торгах.

6.9. В случае поступления заявлений о предоставлении в аренду имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, от нескольких Заявителей, имеющих право на заключение договора аренды без проведения торгов, имущество, включенное в Перечень муниципального имущества, предоставляется Заявителю, заявление которого поступило раньше.

к Положению
о порядке сдачи в аренду муниципального имущества
муниципального образования
"Тарусский район"

**МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
ОБЪЕКТАМИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"ТАРУССКИЙ РАЙОН"
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1. Порядок определения арендной платы нежилых помещений,
зданий, строений, сооружений**

1.1. Настоящая Методика определения размера арендной платы (далее - Методика) устанавливает порядок расчета арендных платежей за объекты нежилого фонда и другое муниципальное имущество (кроме земли и природных ресурсов) (далее - Имущество) на территории муниципального образования "Тарусский район".

Расчет арендной платы за нежилые помещения, здания, строения, сооружения, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района "Тарусский район" (далее - объекты), производится с учетом арендусмой площади, базовой ставки арендной платы за 1 кв. м в месяц, коэффициентов износа объекта, типа материала объекта, коэффициента удобства использования объекта, вида деятельности (цели использования).

1.2. За базовую ставку арендной платы принимается расчетная стоимость одного квадратного метра жилья общей площади в домах типовых серий в Калужской области, которая устанавливается региональным центром по ценообразованию в строительстве министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Калужской области по данным за четвертый квартал текущего года без учета НДС.

1.3. Базовая ставка арендной платы может увеличиваться в случае увеличения расчетной стоимости одного квадратного метра жилья, но не чаще одного раза в год. Изменение величины базовой ставки арендной платы оформляется решением Районного Собрания муниципального района "Тарусский район".

№ п/п	Вид деятельности (цель использования)	Квд
1	- образование; - культура; - спорт; - клубы, общественные организации, не занимающиеся коммерческой деятельностью; - почта, радио; - производство товаров народного потребления; - благотворительные организации	0,7
2	- производственная деятельность; - бытовое обслуживание; - художественно-оформительская деятельность; - государственные учреждения, финансируемые из областного и	1,0

	федерального бюджета	
3	- торговля продовольственными, промышленными товарами; - торговля лекарственными препаратами и сопутствующими товарами; - услуги связи; - рестораны, кафе, бар, дискотека; - полиграфия; - техническая инвентаризация, органы государственной регистрации прав; - землеустройство; - проектирование; - автошколы; - экспертные услуги; - ритуальные услуги	1,8
4	- офисные и служебные помещения; - склады, гаражи; - страхование (ФОМС)	2,0
5	- медицинские услуги; - охранная деятельность; - автосервис	2,3
6	- страховые услуги (кроме ФОМС); - аудиторские услуги; - юридические услуги; - ломбарды; - нотариат	3,5

Кэ - коэффициент, учитывающий этажность постройки:

0,7 - первый этаж;

0,5 - второй этаж и выше;

0,4 - цокольный этаж, полуподвал;

0,3 - подвал;

Ки - коэффициент, учитывающий уровень инженерного обеспечения:

1,0 - наличие инженерных сетей: водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления; отсутствие какой-либо инженерной сети сокращает величину коэффициента Ки на 0,1

(- водоснабжение, канализация;

- отопление;

- электроснабжение).

2.2. Расчет арендной платы за движимое имущество

2.2.1. Размер арендной платы за движимое имущество определяется с учетом

расчетной величины амортизационных отчислений на полное восстановление данного вида имущества в соответствии с установленной законодательством классификацией основных фондов независимо от начисленного износа на конкретный объект аренды и коэффициента инфляции (индекса-дефлятора) Кинф по формуле:

$$\text{АП движ} = \text{Аам} \times \text{Кинф},$$

где Аам - величина амортизационных отчислений на полное восстановление данного вида имущества в месяц, рассчитываемая по данным бухгалтерского учета;

Кинф - коэффициент инфляции (индекс-дефлятор), соответствующий индексу изменения потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации, определяемый в установленном порядке.

2.3. Арендатор после заключения договора аренды обязан заключить договор по уборке твердых бытовых отходов на территории, непосредственно примыкающей к помещению, а также заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание, в том числе по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания.

2.4. Арендатор, использующий помещение(я) совместно с иными лицами, несет расходы пропорционально доле площади занимаемых помещений в общей площади здания. Арендная плата за места общего пользования рассчитывается в соответствии с Методикой пропорционально занимаемой арендатором основной площади.

При многофункциональном использовании арендатором арендуемого помещения арендная плата для каждого вида деятельности рассчитывается пропорционально занимаемой площади в соответствии с Методикой.

3. Дополнительные положения

3.1. Перерасчет арендной платы производится в случае изменения базовой ставки арендной платы.

3.2. Установленная настоящим расчетом арендная плата за пользование нежилым помещением здания, строения, сооружения не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено.

Определение и порядок оплаты арендной платы за пользование земельным участком регулируются действующим законодательством Российской Федерации, Калужской области и решением Районного Собрания муниципального района "Тарусский район".