

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ТАТАРСКОГО РАЙОНА**

второго созыва

РЕШЕНИЕ

(четырнадцатая сессия)

31 мая 2012 года

№ 18

г. Татарск

**О положении, о порядке передачи в аренду муниципального имущества
муниципального образования Татарский район**

В целях упорядочения регулирования арендных отношений, увеличения эффективности использования объектов муниципальной собственности, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Уставом Татарского района, Положением об управлении муниципальной собственностью муниципального образования Татарский район, Совет депутатов Татарского района **РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке передачи в аренду муниципального имущества муниципального образования Татарский район, согласно приложению в новой редакции.
2. Решения Совета депутатов Татарского района 5 сессии от 24.06.2005г., 17 сессии от 30.03.2007г., 30 сессии от 23.12.2008г., 39 сессии от 26.02.2010г. " О порядке определения величины и внесения арендной платы от сдачи в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности района» отменить.
3. Направить настоящее решение Главе Татарского района для подписания и опубликования в газете «Народная газета».
4. Решение вступает в силу с момента подписания данного решения
5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комиссию по соблюдению законности и правопорядка, работе с общественными организациями Совета депутатов Татарского района (Святаш В.В.).

Глава Татарского района



В.П. Носков

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТАТАРСКИЙ РАЙОН**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Федеральным законом от 08.05.2010 N 83-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений", Уставом муниципального образования Татарский район.

1.2. Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Татарский район (далее - муниципальное имущество), порядок сдачи в субаренду муниципального имущества, а также порядок расчета и внесения арендной платы, порядок финансирования расходов, связанных с передачей прав владения и(или) пользования в отношении муниципального имущества.

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

2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

2.1.1. Закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными автономными учреждениями.

2.1.2. Закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными учреждениями.

2.1.3. Закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями.

2.1.4. Составляющее муниципальную казну муниципального образования Татарский район.

3. Арендодатели и арендаторы муниципального имущества

3.1. Арендодателями муниципального имущества являются:

3.1.1. администрация Татарского района (отдел управления недвижимостью) (далее - Администрация), действующая от имени муниципального образования Татарский район - в отношении имущества, составляющего муниципальную казну муниципального образования Татарский район;

3.1.2. муниципальные автономные, казенные и бюджетные учреждения администрации Татарского района - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления соответственно.

3.2. Арендаторами муниципального имущества могут быть любые юридические и физические лица, индивидуальные предприниматели.

4. Передача муниципального имущества в аренду

4.1. Автономное учреждение передает с согласия Администрации в аренду недвижимое имущество и особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальное имущество, находящееся у него на праве оперативного управления, передает в аренду самостоятельно, если иное не установлено законом.

4.2. Бюджетное учреждение передает с согласия Администрации в аренду особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимое имущество. Остальное имущество, находящееся у него на праве оперативного управления, передает в аренду самостоятельно, если иное не установлено законом.

4.3. Муниципальное казенное учреждение передает в аренду муниципальное имущество с согласия Администрации.

4.4. Передача муниципального имущества в аренду муниципальными учреждениями допускается только для целей, не противоречащих уставной деятельности учреждений.

4.5. Страхование муниципального имущества, сдаваемого в аренду (арендуемого имущества), осуществляется на основании статьи 930 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

5. Общий порядок передачи муниципального имущества в аренду

5.1. Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется по результатам проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды, за исключением случаев, указанных в п. 5.3 настоящего Положения.

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

Решение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды принимается Администрацией.

Организаторами торгов являются арендодатели муниципального имущества.

Порядок проведения конкурсов и аукционов по продаже права на заключение договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Правилами 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, утвержденными Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67.

5.2. Инициировать процедуру передачи муниципального имущества в аренду в соответствии с настоящим Положением вправе Администрация, любые заинтересованные юридические и физические лица, индивидуальные предприниматели.

Заинтересованное лицо направляет заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду в произвольной форме в Администрацию.

Рассмотрение заявлений и принятие решений по ним производятся в течение одного месяца.

5.3. ~~Муниципальное имущество может передаваться в аренду без проведения торгов в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".~~

5.4. При передаче в аренду имущества без проведения торгов заявители представляют в Администрацию следующие документы:

5.4.1. Юридические лица:

- копии учредительных документов;
- копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- копию свидетельства о постановке на налоговый учет;
- копию информационного письма органов статистики о присвоении статистических кодов;
- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, полученную не ранее чем за 14 дней до дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;
- заверенную в установленном порядке копию документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки от имени юридического лица;
- документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

5.4.2. Индивидуальные предприниматели:

- копию свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;
- копию свидетельства о постановке на налоговый учет;
- копию информационного письма органов статистики о присвоении статистических кодов;
- выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученную не ранее чем за 14 дней до дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;
- документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

5.4.3. Физические лица:

- копию свидетельства о постановке заявителя на учет в налоговом органе;
- копию паспорта.

5.5. При подаче заявления и иных документов лично заявителями копии документов представляются вместе с подлинными документами. Идентичность копий с оригиналами документов и подписей заявителей заверяется непосредственно при подаче заявления уполномоченными специалистами Администрации, после чего оригиналы документов возвращаются заявителю.

В случае направления заявления по почте копии документов и подписи заявителей в заявлениях должны быть заверены нотариально.

5.6. Заявление с неполным пакетом документов рассмотрению не подлежит, о чем заявитель извещается письменно, пакет документов возвращается заявителю.

5.7. Основанием для заключения договора аренды является постановление Администрации.

**6. Порядок передачи в аренду муниципального имущества,
закрепленного за муниципальными автономными, бюджетными и
казенными
учреждениями муниципального образования Татарский район**

6.1. Предоставление в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными автономными, бюджетными и казенными учреждениями Татарского района, осуществляется путем проведения торгов по продаже права на заключение договора аренды, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5.3 настоящего Положения, после получения согласия собственника муниципального имущества в соответствии с разделом 4 настоящего Положения.

6.2. При передаче в аренду недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, оцениваются последствия совершения сделки применительно к задачам и целям деятельности таких учреждений.

6.3. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальным автономным, бюджетным и казенным (за исключением казенных учреждений, являющихся органами местного самоуправления) учреждением, учреждение представляет в Администрацию:

6.3.1. заявление с указанием имущества, предполагаемого к передаче в аренду, обоснованием необходимости совершения сделки, условиями аренды;

6.3.2. копии документов, подтверждающих право заявителя на имущество, передаваемое в аренду.

6.4. Администрация в течение месяца рассматривает представленные документы и принимает решение о согласовании передачи в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальным автономным и бюджетным учреждением, или об отказе в таком согласовании.

6.5. Отказ в согласовании должен быть мотивированным (неполнота или недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах; несоответствие предлагаемых условий аренды предмету и целям деятельности арендодателя; невозможность осуществления такой деятельности в результате передачи муниципального имущества в аренду; несоответствие условий аренды требованиям настоящего Положения; возможность утраты или повреждения имущества (несоблюдения его назначения).

6.6. Один экземпляр договора направляется в Администрацию. Изменения к договору согласовываются с Администрацией.

7. Передача в аренду рекламного места, расположенного на объектах муниципальной собственности муниципального образования Татарский район

7.1. Передача в аренду рекламного места, располагаемого на объектах муниципальной собственности муниципального образования Татарский район, осуществляется на основании письменного заявления заинтересованного лица и разрешения о размещении рекламной конструкции, выданного в порядке, установленном Федеральным законом №38-ФЗ от 13.03.2006 г. "О рекламе" и иными нормативно-правовыми актами.

8. Условия аренды муниципального имущества и порядок заключения договора аренды

8.1. Договором аренды муниципального имущества предусматриваются следующие условия:

8.1.1. объект аренды (данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору), а также в отношении объектов недвижимости - местонахождение;

8.1.2. назначение передаваемого в аренду муниципального имущества, в случае передачи в аренду нежилого помещения - вид деятельности арендатора, осуществляемый в арендуемом помещении;

8.1.3. срок действия договора;

8.1.4. права третьих лиц на сдаваемое в аренду муниципальное имущество;

8.1.5. порядок передачи муниципального имущества и порядок его возврата арендатором;

8.1.6. размер арендной платы, порядок ее изменения, условия и сроки внесения арендной платы;

8.1.7. права и обязанности сторон;

8.1.8. условия использования арендуемого муниципального имущества, последствия нарушения этих условий;

8.1.9. условия возложения на арендатора расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого муниципального имущества и его страхованием;

8.1.10. условия о проведении (не проведении) капитального ремонта и возмещения расходов на такой ремонт;

8.1.11. ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды (неустойки, штрафы, пени);

8.1.12. порядок осуществления арендодателем контроля за соблюдением арендатором условий договора аренды.

8.2. Расходы Арендодателя (Балансодержателя) по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (амортизация, налог на имущество, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги) не включаются в установленную настоящим Положением арендную плату. Оплата данных расходов производится Арендатором по отдельным договорам с Балансодержателем имущества (договор на оказание услуг) или поставщиком услуг.

8.3. Имущество передается арендатору по акту приема-передачи, который должен содержать перечень имущества, передаваемого в аренду, с указанием года выпуска, года ввода в эксплуатацию, технических характеристик, балансовой стоимости, процента износа, а также иных данных, позволяющих идентифицировать имущество.

8.4. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации в государственном учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Обязанность обеспечения государственной регистрации несет арендатор,

если иное не будет установлено действующим законодательством или договором аренды.

8.5. Договор может быть расторгнут сторонами досрочно по соглашению, а также в случаях, предусмотренных ст. 619, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.6. При прекращении договора аренды арендованное имущество передается арендодателю по акту приема-передачи.

9. Предоставление муниципального имущества в субаренду

9.1. Муниципальное имущество может быть передано в субаренду с согласия собственника такого имущества в соответствии с требованиями Федерального закона "О защите конкуренции".

9.2. Договор субаренды заключается между арендатором и субарендатором.

Ответственным по договору аренды в этом случае продолжает оставаться арендатор. Один экземпляр договора субаренды в течение 14 дней с момента совершения сделки направляется в Администрацию.

9.3. Срок субаренды недвижимого имущества не должен превышать срок, предусмотренный договором аренды.

9.4. Платежи за использование недвижимого имущества на праве субаренды поступают в полном объеме на расчетный счет арендатора.

10. Информационное обеспечение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды

10.1. Информация о проведении конкурсов или аукционов размещается на официальном сайте администрации Татарского района и на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

11. Размер и порядок уплаты арендной платы по договорам аренды муниципального имущества. Финансирование расходов, связанных с арендой муниципального имущества

11.1. Арендная плата за переданное в аренду имущество устанавливается в денежной форме, не включает плату за коммунальные услуги. Налог на добавленную стоимость (НДС) арендатор, являясь налоговым агентом,

самостоятельно исчисляет и уплачивает в бюджет в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Арендная плата за муниципальное имущество при передаче в аренду в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Положения определяется:

- за недвижимое муниципальное имущество, передаваемое в аренду - на основании Методики определения размера арендной платы (приложение N 1 к настоящему Положению);
- за рекламное место - на основании Методики определения размера арендной платы за недвижимое муниципальное имущество (приложение N 2 к настоящему Положению);

11.3. Годовая арендная плата за движимое имущество устанавливается в размере от 10% до 20% балансовой стоимости передаваемого в аренду имущества (в зависимости от состояния имущества, его износа, на основании акта о техническом состоянии имущества) по следующим критериям:

- до 20% износа включительно - 20% от балансовой стоимости;
- от 21 до 60% износа включительно - 15% от балансовой стоимости;
- от 61% и более износа - 10% от балансовой стоимости.

При этом размер арендной платы изменяется в случае переоценки имущества, проводимой в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11.4. При передаче в аренду муниципального имущества по результатам торгов:

- начальная арендная плата за муниципальное имущество (цена договора аренды) определяется в соответствии с пунктами 11.2, 11.3 настоящего Положения;
- размер арендной платы устанавливается как наиболее высокая цена договора, определенная по результатам торгов.

11.5. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством и договором аренды.

11.6. Арендатору может быть предоставлена льгота по арендной плате в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации.

11.7. Затраты, произведенные арендатором на текущий ремонт арендованного имущества и коммунальные расходы (теплоснабжение, водоснабжение и т.п.), арендодателем не возмещаются.

11.8. Арендная плата за муниципальное имущество, находящееся в составе муниципальной казны и закрепленное за казенным учреждением, а также средства, поступившие от продажи права на заключение договора аренды, суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны и закрепленного за казенным учреждением, подлежат зачислению в бюджет муниципального образования Татарский район в полном объеме.

11.9. Арендные платежи за муниципальное имущество, находящееся в оперативном управлении муниципальных автономных и бюджетных учреждений, поступают в полном объеме на счет муниципальных учреждений.

11.10. Платежи за текущий месяц аренды должны быть полностью внесены арендатором не позднее 10-го числа текущего месяца.

11.11. Финансирование расходов, связанных со сдачей в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну муниципального образования Татарский район, осуществляется за счет средств бюджета администрации Татарского района.

11.12. Муниципальные (бюджетные и автономные) учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с арендой закрепленного за ними имущества.

12. Контроль за использованием муниципального имущества, сданного в аренду

12.1. Контроль за использованием переданного в аренду имущества осуществляет арендодатель.

12.2. Арендодатель проводит проверки целевого использования муниципального имущества, переданного в аренду, и осуществляет контроль за правильностью и своевременностью начисления и перечисления арендной платы.

12.3. В случае несоблюдения арендаторами условий договора аренды, требований настоящего Положения и действующего законодательства арендодатель предпринимает все предусмотренные действующим законодательством, настоящим Положением и договором меры воздействия

на недобросовестных арендаторов, включая обращение в суд и принудительное изъятие муниципального имущества.

13. Заключительные положения

13.1. Передача в аренду муниципального имущества, совершенная с нарушением действующего законодательства и настоящего Положения, признается недействительной - стороны возвращаются в первоначальное положение. Лица, виновные в этом, привлекаются к ответственности.

13.2. Все, что не урегулировано настоящим Положением, регулируется действующим федеральным законодательством Российской Федерации.

Приложение N 1

к решению Совета депутатов
Татарский района от 31.05.2012г. № 18

МЕТОДИКА

определения арендной платы при сдаче в аренду имущества,
находящегося в собственности муниципального образования Татарский
район

Расчет арендной платы производится по формуле:

$$A = C_p * K_{из} * K_z * K_{тд} * K_{нж} * K_{вп} * K_{кор} * S$$

Где: А-размер арендной платы в год, рублей;

C_p- Ставка арендной платы за 1м² в год, устанавливаемой на основании независимой оценки при определении, в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночной восстановительной стоимости объекта;

K_{из}-коэффициент износа $K_{из} = (100 - \% \text{ износа}) / 100$, K_{из} не может быть менее 0,5

K_з – коэффициент территориальной зоны

1,15- центральная часть города (ул.Ленина, ул.Закриевского, ул.Урицкого – от РКЦ до пер.Комсомольский)

0,8 - прочие улицы г.Татарска, пос.Наливной станции, ул.Загородная Роща

0,6 – сельские поселения

K_{тд} – коэффициент вида деятельности

3,0 – страховые компании, ломбарды, боулинги, бильярдные, ночные клубы;

2,6 – нотариальные конторы;

2,0 – юридические и физические лица, использующие арендуемые помещения для туристической, риэлторской, аудиторской, охранной,

коммерческо-посреднической, оптовой, торгово-закупочной и оптово-розничной торговли;

1,6 – рестораны, кафе, бары, предприятия быстрого питания, юридические и физические лица, использующие арендуемые помещения для розничной торговли промышленными и продовольственными товарами;

1,4 – коммерческие банки, кредитно-финансовые организации, организации, занимающиеся проектированием, оказанием услуг населению;

1,0 – организации, оказывающие платные медицинские услуги;

0,8 – средства массовой информации, рекламная и редакционно-издательская деятельность, предприятия общественного питания, кроме вышеперечисленных, предприятия бытового обслуживания;

0,3 – негосударственные учреждения образования, культуры, негосударственные и государственные, муниципальные аптеки и оптики, занимающиеся изготовлением лекарственных форм и очков, общественные организации, не занимающиеся коммерческой деятельностью;

0,2 – почтовые отделения связи, организации, оказывающие услуги ЖКХ, учреждения гос.статистики, пенсионный фонд, фонд социального страхования, военный комиссариат, органы судебной власти;

0,5 – предприятия и организации, занимающиеся иными видами деятельности, кроме вышеперечисленных.

Квп – коэффициент использования вспомогательной площади

1,15 – применяется при сдаче в аренду нежилых помещений в административных зданиях;

1,05 – применяется при сдаче в аренду нежилых помещений в административных зданиях;

1,0 – применяется в случаях, если в состав арендуемых помещений включены вспомогательные.

Кнж – коэффициент качества нежилого помещения = (6.1+6.2)

6.1. - расположение помещения

0,6 – помещения на 1-3 этаже отдельно стоящего здания;

0,5 – помещения на 1 и 2 этаже жилого дома и выше 3-го этажа административного здания;

0,4 – в подъезде жилого дома;

0,3 – полуподвал, чердак;

0,2 – подвал

6.2. – коэффициент состояния нежилого помещения

0,5 – отличное;

0,4 – нормальное;

0,3 – удовлетворительное;

0,2 – неудовлетворительное

Ккор – корректирующий коэффициент, отражающий категорию арендатора:

0,2 – для организаций, финансируемых из областного, федерального, муниципального бюджетов, государственным и муниципальным унитарным предприятиям;

0,3 – для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально-значимыми видами деятельности;

0,5 – для субъектов малого и среднего предпринимательства, кроме вышеперечисленных;

1,0 – для остальных арендаторов

S – площадь арендуемого объекта

МЕТОДИКА
определения арендной платы при передаче в аренду
рекламного места

Расчет арендной платы производится по формуле:

$$\text{Ар в месяц} = \text{Ср} \times \text{S} \times \text{K1} \times \text{K2},$$

Ср – Ставка арендной платы за 1м² в год, устанавливаемой на основании независимой оценки при определении в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночной стоимости объекта, передаваемого в аренду

S - площадь рекламной конструкции;

K1 - коэффициент места размещения рекламы, принимающий следующее значение:

2 – центральная часть города (ул.Ленина, ул.Закриевского, ул.Урицкого – от РКЦ до пер.Комсомольский);

1,5 - г. Татарск, иные районы улиц;

1,0 - сельские поселения;

K2 - коэффициент площади рекламной конструкции, принимающий следующее значение:

от 1 до 3 кв. м - 3;

от 3 до 10 кв. м - 1,5;

от 10 до 20 кв. м - 1,0;

от 20 до 30 кв. м - 0,8;

от 30 кв. м и более - 0,5.