

КОБРСКАЯ СЕЛЬСКАЯ ДУМА
КОБРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ДАРОВСКОГО РАЙОНА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВТОРОГО СОЗЫВА

Р Е Ш Е Н И Е

от 11.03. 2009 № 66
с Кобра

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области.

В соответствии с частью 10 статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", пунктом 3 части 1 статьи 8 Устава муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области, в целях повышения эффективности использования муниципального имущества Кобрская сельская Дума РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области. Прилагается.

2. Положение «О порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования Кобрское сельское поселение и минимальной величины годовой арендной платы за аренду муниципального недвижимого имущества и базовой величины стоимости строительства 1 кв.м. жилья на 2006 год», утвержденное решением Кобрской сельской Думы от 21.11.2005 №17 «Об утверждении положения «О порядке предоставления в аренду имущества муниципального образования Кобрское сельское поселение и минимальной величины годовой арендной платы за аренду муниципального недвижимого имущества и базовой величины стоимости строительства 1 кв.м. жилья на 2006 год» считать утратившим силу.

3. Настоящее решение опубликовать в «Информационном бюллетене».

Глава поселения Н.М.Бердинских

УТВЕРЖДЕНО

решением Кобрской сельской Думы
от 11.03. 2009 № 66

Положение
о порядке предоставления в аренду муниципального имущества
муниципального образования Кобрское сельское поселение
Даровского района Кировской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области (далее - Положение) определяет принципы, порядок и единые правила предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Кобрское сельское поселение Даровского района Кировской области (далее - муниципальное имущество).

1.2. Положение разработано в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством о порядке регулирования арендных отношений.

1.3. К муниципальному имуществу, передаваемому в аренду, относятся:

единые имущественные комплексы муниципальных унитарных предприятий; отдельные здания, сооружения, нежилые помещения и иное недвижимое имущество, отнесенные в установленном порядке к муниципальной собственности;

оборудование, автотранспорт и иное движимое имущество, учитываемое на балансе муниципальных учреждений и в муниципальной казне Кобрского сельского поселения.

1.4. Основными принципами предоставления в аренду муниципального имущества являются:

бюджетная эффективность и социальная направленность передачи муниципального имущества в аренду;

открытость информации о передаваемом в аренду муниципальном имуществе;

приоритет передачи объектов муниципального имущества в аренду на конкурсной основе.

1.5. Перечень муниципального имущества, которое может быть предоставлено в аренду, составляется администрацией Кобрского сельского поселения (далее – администрация поселения), является общедоступным и размещается в средствах массовой информации.

1.6. Администрация поселения ведет учет всех договоров аренды, заключаемых в соответствии с настоящим Положением, учет и контроль поступления денежных средств от арендной платы, осуществляет взыскание задолженности по арендной плате

2. Способы предоставления в аренду муниципального имущества

2.1. Предоставление в аренду муниципального имущества может быть осуществлено: по конкурсу;

без проведения конкурса.

2.2. Муниципальное имущество может быть предоставлено без проведения конкурса:

2.2.1. Если в течение двух недель после предварительной публикации в средствах массовой информации извещения о предлагаемом в аренду объекте муниципальной собственности поступило заявление от одного претендента либо не поступило ни одного заявления. Если не поступило ни одного заявления на имущество, предложенное в аренду в предварительной публикации, то данное имущество предоставляется в аренду без проведения конкурса по первому заявлению о предоставлении данного имущества в аренду.

2.2.2. На основании актов Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации, законодательства Кировской области.

2.2.3. Решения суда вступившего в законную силу.

2.2.4. Федерального закона, устанавливающего иной порядок распоряжения этим имуществом.

2.2.5. Федеральные органы исполнительной власти.

2.2.6. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

2.2.7. Органы местного самоуправления.

2.2.8. Государственные внебюджетные фонды.

2.3. Муниципальное имущество может быть предоставлено в аренду на льготных условиях:

2.3.1. В целях защиты окружающей среды.

2.3.2. В целях развития культуры и сохранения культурного наследия.

2.3.3. В целях поддержки субъектов малого предпринимательства, осуществляющих социально значимые для сельского поселения виды деятельности, установленные решением Кобрской сельской Думы.

2.3.4. В целях социального обслуживания населения.

2.3.5. Некоммерческим организациям, не осуществляющим виды деятельности, приносящие им доход.

2.4. Муниципальное имущество, аренда которого не может быть осуществлена в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Положения, предоставляется в аренду по итогам конкурса.

Информационное сообщение о проведении конкурса администрация размещается в средствах массовой информации.

2.5. Определение способа предоставления муниципального имущества в аренду осуществляет администрация Кобрского сельского поселения в соответствии с настоящим Положением.

3. Рассмотрение заявлений на аренду муниципального имущества

3.1. Арендаторами муниципального имущества могут выступать юридические и физические лица, граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, некоммерческие общественно-политические организации и иные лица.

3.2. Заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду оформляется по установленной администрацией форме.

К заявлению прилагаются:

копии регистрационных и учредительных документов, выписки из Единого государственного реестра (копия паспорта - для физических лиц);

копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя;

копия свидетельства о постановке на налоговый учет юридического лица или индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия руководителя или представителя юридического лица;

Указанные документы заявителю не возвращаются.

4. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду по конкурсу

4.1. Конкурсы на право заключения договоров аренды муниципального имущества проводятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В целях организации и проведения конкурсов распоряжением главы администрации сельского поселения создается комиссия, в состав которой, по согласованию, включаются:

сотрудники финансового управления Даровского района;
сотрудники администрации Кобрского сельского поселения;
депутаты Кобрской сельской Думы.

4.3. Организатором конкурсов выступает администрация сельского поселения, которая: определяет дату и место проведения конкурса, порядок приема заявок на участие в конкурсе, условия конкурса, размещает в СМИ информационное сообщение о проведении конкурса, обеспечивает конфиденциальность полученных в связи с проведением конкурса сведений, от имени собственника подписывает соответствующий договор с победителем конкурса или с единственным заявителем, если конкурс не состоялся.

4.4. Администрация сельского поселения уведомляет о проведении конкурса арендатора объекта, выставленного на конкурс. Уведомление совершается в письменной форме и направляется арендатору заказным письмом с уведомлением не позднее, чем за один месяц до даты проведения конкурса. В указанном уведомлении арендатору также предлагается принять участие в конкурсе.

4.5. В случае получения только одной заявки на участие в конкурсе последний признается комиссией несостоявшимся.

4.6. Конкурсы на право заключения договоров аренды муниципального имущества проводятся без права выкупа.

5. Льготы для субъектов малого предпринимательства, занимающимися социально значимыми видами деятельности

5.1. Индивидуальный график арендных платежей при сезонном характере получения дохода;

5.2. Предоставление рассрочки арендных платежей в течение одного полугодия с момента вступления в арендные отношения;

5.3. Зачет затрат на капитальный ремонт в счет стоимости арендной платы.

5.4. Предоставление арендатору права предоставлять имущество в субаренду без увеличения арендной платы за арендуемое имущество.

6. О предоставлении муниципального имущества, включенного в перечень имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого среднего предпринимательства.

6.1. Имущество, включенное в перечень имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого среднего предпринимательства предоставляется в аренду исключительно на долгосрочной основе на срок не менее 5 лет.

7. Договор аренды муниципального имущества

7.1. Основным документом, регламентирующим отношения между арендодателями и арендаторами муниципального имущества, является договор аренды. Договоры о предоставлении в аренду муниципального имущества заключаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

7.2. По договорам аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями в качестве арендодателя выступает администрация сельского поселения.

7.3. По договорам аренды муниципального имущества, составляющего казну сельского поселения, в качестве арендодателя выступает администрация Кобрского сельского поселения.

7.4. Договор аренды муниципального имущества может быть срочным или на неопределенный срок.

7.5. Договор аренды должен содержать пункт «Арендатор муниципального имущества обязан выплачивать заработную плату наемным работникам не ниже средней заработной платы по видам экономической деятельности Кобрского сельского поселения, которой занимается арендатор. Для заключения договора арендатору необходимо представить в администрацию сельского поселения справку о средней заработной плате наемных работников за последние 3 месяца и в дальнейшем предоставлять её один раз в полугодие .

8. Порядок определения величины арендной платы

8.1. За пользование муниципальным имуществом устанавливается арендная плата в форме определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически.

8.2. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом определяется в договоре аренды по соглашению сторон в соответствии с Методикой расчета арендной платы, по результатам конкурсов либо на основании результатов независимой оценки.

По соглашению сторон размер арендной платы может быть установлен выше расчетной.

8.3. В случае заключения договора аренды муниципального имущества по результатам конкурсов размер арендной платы определяется в соответствии с итоговым протоколом на весь период действия договора. При этом начальный размер арендной платы определяется в соответствии с методикой расчета арендной платы за муниципальное имущество либо на основании отчета об оценке размера арендной платы или стоимости права аренды, составленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

8.4. В случае заключения договора аренды на определенный срок более одного года договора аренды администрация сельского поселения вправе установить размер арендной платы по результатам независимой оценки.

В этом случае размер арендной платы в договоре устанавливается в виде суммы, соответствующей результатам независимой оценки. При этом размер арендной платы подлежит ежегодному увеличению на уровень инфляции, определяемый в соответствии с действующим законодательством.

Размер арендной платы, установленный по результатам независимой оценки, не включает в себя плату за пользование земельным участком, коммунальные и иные платежи.

Заказчиком независимой оценки размера арендной платы выступает администрация сельского поселения. Расходы управления имуществом на проведение независимой оценки дополнительно включаются в сумму арендной платы на первый месяц аренды.

Действия настоящего пункта не распространяются на случаи заключения договоров аренды муниципального имущества, предусмотренные п. 2.2 настоящего Положения.

8.5. В случае проведения арендатором капитального ремонта муниципального имущества, проводимого с согласия арендодателя и по согласованной с арендодателем смете, арендатору по распоряжению главы администрации Кобрского сельского поселения стоимость ремонта может быть зачтена в счет арендной платы либо установлена минимальная арендная плата на определенный срок.

8.6. Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом.

Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом устанавливает базовые значения коэффициентов и величин, необходимых для расчета.

Величина годовой арендной платы (A_p) рассчитывается по формуле:

$$A_p = M_b \times K_d \times K_k \times S, \text{ где:}$$

M_b - минимальная величина годовой арендной платы за 1 кв. м нежилой площади муниципальных помещений (устанавливается решением Кобрской сельской Думы);

K_d - коэффициент вида деятельности (устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора, соответствующего Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОК 029-2001 (ОКВЭД), и (или) назначения использования арендуемого помещения (объекта));

№ групп-пы	Деятельность, отрасль	Значение коэффици-циента
1	Деятельность в сфере финансового посредничества и страхования (инвестиционная, банковская, страховая деятельность, операции с ценными бумагами, пункты обмена валют и др.); деятельность по организации азартных игр; деятельность ломбардов; деятельность в области сотовой, спутниковой, радио- и пейджинговой связи; заготовка, переработка, складирование и реализация черных и цветных металлов; аудиторская деятельность; деятельность адвокатов, нотариусов; оценочная деятельность	2,0
2	Деятельность, связанная с использованием вычислительной техники и информационных технологий; деятельность туристических агентств; торговля топливом; рекламная, издательская и полиграфическая деятельность; деятельность гостиниц; техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств	1,5
3	Оптовая торговля (за исключением торговли топливом), склады, базы хранения продуктов и грузов; деятельность ресторанов, кафе, баров, закусочных; предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты, косметическими кабинетами; деятельность в области здравоохранения	1,3
4	Розничная торговля, в том числе фармацевтическими товарами (за исключением государственных аптек); образование; инженерно-техническое проектирование, деятельность в области архитектуры, геодезическая и картографическая деятельность; организация похорон и предоставление связанных с ними услуг; деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества; деятельность, связанная с организацией отдыха и развлечений (за исключением организации азартных игр)	1,1
5	Деятельность в области фотографии; строительство; транспорт и связь, за исключением деятельности в области сотовой, спутниковой, радио- и пейджинговой связи	0,9
6	Деятельность, связанная с ремонтом обуви, одежды и головных уборов, бытовой и иной техники, часов, мебели; химчистка и крашение, ателье; столовые, магазины-кулинарии (без реализации алкогольной продукции); деятельность бань; спортзалы, спортклубы; деятельность, связанная с прокатом; жилищно-коммунальное хозяйство;	0,8
7	Деятельность библиотек, государственных архивов, музеев и прочих учреждений культуры; государственные аптеки	0,6

8	Виды деятельности, не указанные в настоящем перечне	1,0
---	---	-----

Кк - коэффициент качества нежилого помещения, учитывающий расположение и степень технического обустройства:

$$K_k = (A + B + C) : 3, \text{ где:}$$

A - коэффициент расположения помещения:

- отдельно стоящее здание - 1,4
- расположенное в нежилом здании - 1,3
- встроенно-пристроенное помещение в жилом доме - 1,2
- цокольный этаж (полуподвал), чердак (мансарда), подвал - 0,8

B - коэффициент степени технического обустройства:

- наличие водопровода, канализации и центрального отопления - 1,2
- наличие водопровода и канализации - 0,8
- наличие центрального отопления и водопровода - 0,8
- наличие водопровода - 0,6
- прочие - 0,3

C - коэффициент вида строительного материала (по виду материала капитальных стен здания (помещения)):

- кирпич, железобетон - 1,1
- дерево и другие - 1,0;

S - общая площадь сдаваемого в аренду здания (помещения).

При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата для каждого вида деятельности рассчитывается пропорционально занимаемой площади.

8.7. Минимальная ставка арендной платы может быть установлена:

- профсоюзам, обществам и организациям инвалидов, ветеранов;
- органам государственной власти и местного самоуправления;
- государственным и муниципальным учреждениям.

8.8. Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным движимым имуществом.

Расчетная величина годовой арендной платы при сдаче в аренду муниципального движимого имущества определяется по формуле:

$$A_p = C_b \times A_m \times K_i, \text{ где:}$$

Cб - первоначальная балансовая стоимость арендуемого движимого имущества с учетом изменений стоимости в случаях дооборудования, модернизации, реконструкции, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств;

Aм - годовая норма амортизации арендуемого движимого имущества;

Ки - коэффициент износа, определяемый в зависимости от процента износа имущества на момент заключения договора аренды:

№ п/п	Процент износа движимого имущества	Значение коэффициента износа (Ки)
1.	До 10	1
2.	От 11 до 30	0,7
3.	От 31 до 50	0,5
4.	От 51 до 80	0,3
5.	Свыше 81	0,2

При несогласии потенциального арендатора с размером арендной платы за муниципальное движимое имущество, рассчитанной по настоящей Методике, арендатор вправе, по согласованию с арендодателем, заказать за свой счет проведение независимой оценки арендной

платы. В этом случае величина арендной платы устанавливается согласно результатам проведенной независимой оценки.

8.9. Величина годовой арендной платы может быть установлена в размере годовых амортизационных отчислений за муниципальное недвижимое имущество:

- предоставляемое в аренду лицам, осуществляющим виды деятельности в сфере жилищно-коммунального комплекса и учитываемым сумму арендной платы в тарифах на жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые населению района, связанные с обслуживанием муниципального жилищного фонда, водопроводных и канализационных сетей, насосных станций, тепловых сетей и котельных, благоустройством и озеленением, сбором и вывозом твердых бытовых отходов, содержанием дорог района;
- передаваемое в целях его восстановления и (или) обеспечения сохранности.

9. Субаренда

9.1. Арендатор вправе сдавать в субаренду арендуемое им муниципальное имущество.

9.2. Сдача в субаренду арендатором муниципального имущества осуществляется с письменного согласия администрации сельского поселения при условии, что она не несет ущерба основной деятельности арендатора или оказанию услуг населению по профилю его работы и не нарушает условий договора аренды.

Для получения письменного согласия на передачу в субаренду части арендуемого муниципального имущества арендатор предоставляет в администрацию сельского поселения следующие документы:

письмо с просьбой о разрешении заключить договор субаренды;

ходатайство потенциального субарендатора о предоставлении ему арендуемого муниципального имущества в субаренду с указанием площади и технических характеристик помещения;

письменное обоснование потребности субарендатора в муниципальном имуществе и обязательства по его использованию;

копии учредительных документов потенциального субарендатора.

Администрация сельского поселения в течение 30-ти дней с даты поступления ходатайства о согласии на предоставление муниципального имущества в субаренду, рассматривает его и дает ответ о принятом решении.

9.3. Обязательным условием для оформления субаренды является безусловное исполнение арендатором обязанностей по договору аренды и предоставление в администрацию сельского поселения соответствующих подтверждающих документов.

9.4. В случае заключения договора субаренды арендная плата по основному договору подлежит увеличению:

на 30% - при сдаче менее 20% от арендуемой площади,

на 50% - при сдаче арендуемой площади от 20% до 40%.

9.5. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия основного договора аренды.

9.6. Копия заключенного договора субаренды предоставляется в администрацию сельского поселения.