БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ

 **БРАСОВСКИЙ**   **РАЙОННЫЙ**

 **СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

РЕШЕНИЕ

**от 26 июня 2020 г. № 6-64**

 **рп. Локоть**

Об утверждении Положения о порядке

сдачи в аренду муниципального имущества

муниципального образования

"Брасовский муниципальный район"

Брянской области

 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", 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 Устава района, Брасовский районный Совет народных депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение "О порядке сдачи в аренду муниципального имущества муниципального образования "Брасовский муниципальный район" Брянской области (приложение N 1).

2. Установить базовую ставку арендной платы за 1 кв. м арендуемой площади нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования "Брасовский муниципальный район" Брянской области в размере 200 рублей (без учета НДС).

3. Признать утратившим силу решение Брасовского районного Совета народных депутатов от 22 апреля 2009 года №3-371 «Об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду недвижимого имущества муниципальной собственности».

5. Обнародовать настоящее решение в установленных местах обнародования муниципальных правовых актов и разместить на официальном сайте администрации Брасовского района [www.brasadmin.org](http://www.brasadmin.org)

6. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального обнародования.

Председатель Брасовского районного

Совета народных депутатов,

Глава Брасовского района В.А. Иванютин

Приложение N 1

к Решению Районного Совета народных депутатов

от «26 » июня 2020 г. N 6-64

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**"БРАСОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН" БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества муниципального образования "Брасовский муниципальный район" Брянской области (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", 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 "Брасовский муниципальный район" Брянской области (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 "Брасовский муниципальный район" Брянской области выступает Администрация Брасовского района в лице Главы Администрации Брасовского района.

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.

 **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.

  **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 арендованное 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.

**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 "Брасовский муниципальный район" Брянской области (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 "Брасовский муниципальный район" Брянской области.

**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) Брянской области, муниципальными программами (подпрограммами) приоритетными видами деятельности), включенного в перечень муниципального имущества "Брасовский муниципальный район"Брянской области, 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 Брасовского района (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).

**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 "Брасовский муниципальный район" Брянской области (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.

Приложение N 1 к Положению

«О порядке сдачи в аренду муниципального

имущества муниципального образования

"Брасовский муниципальный район" Брянской области, утвержденному решением Брасовского районного Совета народных депутатов

от «26» июня 2020 г. N 6-64

**Методика**

**определения размера арендной платы за пользование объектами**

**муниципального имущества муниципального образования**

**"Брасовский муниципальный район" Брянской области**

**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 "Брасовский муниципальный район" Брянской области.

Расчет арендной платы за нежилые помещения, здания, строения, сооружения, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования "Брасовский муниципальный район" Брянской области (далее - объекты), производится с учетом арендуемой площади, базовой ставки арендной платы за 1 кв. м в месяц, коэффициента качества арендуемого имущества, учитывающего характеристику строения и степень технического обустройства , обеспеченности арендуемого имущества (К1), вида деятельности (К2).

**Ап = Сб \* К1\*К2\*S,** где:

**Ап** – арендная плата в год, руб;

**Сб** – базовая ставка арендной платы за 1 кв.м.;

**К1**- коэффициент, коэффициент качества арендуемого имущества, учитывающего характеристику строения и степень технического обустройства , обеспеченности арендуемого имущества ***( Кн1+Кн2+Кн3)***;

**К2** – коэффициент вида деятельности (цель использования);

**S *–*** площадь арендуемого имущества, кв.м.

***Кн1 - коэффициент, учитывающий размещение арендуемого имущества:***

1,0 – здание целиком;

0,7 - первый этаж;

0,6 - второй этаж и выше;

0,4 - цокольный этаж, полуподвал;

0,3 - подвал;

***Кн2 - 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);

***Кн3– коэффициент, учитывающий местоположение***

0,5 – в центре

0,3 – в радиусе от центра 0,5-1,0 км

0,1 – в радиусе белее 1,0 км.

*Примечание: за центр принимается центральная площадь населенного пункта*

**Коэффициенты вида деятельности**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***N п/п*** | ***Вид деятельности (цель использования)*** | ***К2*** |
| 1 | - образование;- культура;- спорт;- 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 федерального бюджета | 1,0 |
| 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 |

*Примечание: В случае использования арендуемого имущества под несколько видов деятельности коэффициент, учитывающий вид использования, применяется наибольший.*

1.2. Расчет годовой арендной платы за подневную или почасовую аренду муниципального недвижимого имущества определяется по следующей формуле:

**Апврем = Ап х Кт,** где:

**Кт** - коэффициент времени использования.

При использовании муниципального имущества в течение определенного количества дней в неделю:

*Кт = (количество дней использования в месяц х 12) / 365.*

При использовании муниципального имущества в течение определенного количества часов в день:

*Кт = (количество часов использования в неделю х 52) / 8760.*

**2. Порядок определения арендной платы за движимое имущество**

2.1. Расчет годовой арендной платы за муниципальное движимое имущество определяется по формуле:

**Апдвиж = С х Н + О,** где:

**Апдвиж** - сумма годовой арендной платы за муниципальное движимое имущество, руб.;

**С** - рыночная стоимость имущества, определенная независимым оценщиком, руб.;

**Н** - максимальная норма годовых амортизационных отчислений на движимое имущество в соответствии с действующими нормативными актами;

**О** - стоимость услуг оценщика, руб.

**3. Дополнительные положения**

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

3.2. Базовая ставка арендной платы изменяется на основании решения Брасовского районного Совета народных депутатов не чаще одного раза в год.

3.3. 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, Брянской области и решением Брасовского районного Совета народных депутатов.

3.4. 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.

3.5. 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.