**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОМИТЕТ**

**ЕКАТЕРИНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПАРТИЗАНСКОГО РАЙОНА ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ**

23.01.2008 г. с. Екатериновка № 149

**Об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Екатериновского сельского поселения Партизанского муниципального района»**

В соответствии со ст. 125, 209, 215, 608 Гражданского кодекса Российской Фе­дерации, ст. 51 Федерального закона от 06.10.2001 № 1Э1-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Екатери­новского сельского поселения муниципальный комитет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке сдачи в аренду муниципального имущест­ва Екатериновского сельского поселения Партизанского муниципального района» (прилагается).

2. Направить данный муниципальный правовой акт и.о. главы Екатериновского сельского поселения для подписания и опубликования.

3. Настоящее Положение вступает в силу со дня официального опубликования.



Утверждено

решением муниципального комитета

Екатериновского сельского поселения

от 23. 01. 2008г. № 149

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О порядке сдачи в аренду муниципального имущества Екатериновского сельского поселения Партизанского муниципального района**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодек­сом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Феде­ральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЭ «Об общих принципах организации мест­ного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Екатериновского сельского поселения, зарегистрированным в правовом департаменте администрации Примор­ского края 26.08.2005г. №1, Положением о порядке владения, пользования и распо­ряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Екатериновско­го сельского поселения Партизанского муниципального района, утвержденным реше­нием муниципального комитета от 17.11.2005г. № 8.

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок сдачи в аренду муниципаль­ного имущества, находящегося в собственности Екатериновского сельского поселе­ния Партизанского муниципального района (далее по тексту «Имущество», «Объек­ты»), оформления и согласования договоров аренды, распределения средств от арендной платы, взаимоотношения между собственником, арендодателем, балансо­держателем и арендатором, размеры ставок арендной платы.

1.3. Порядок сдачи в аренду Объектов определяется исходя из следующих принципов:

- объекты муниципальной собственности принадлежат на праве собственности. Права собственника от имени поселения осуществляют органы местного самоуправ­ления в лице муниципального комитета, главы Екатериновского сельского поселения Партизанского муниципального района;

- в компетенцию муниципального комитета входит установление порядка и ус­ловий сдачи в аренду объектов муниципальной собственности;

- глава Екатериновского сельского поселения обеспечивает общее управление арендными отношениями при использовании муниципальной собственности;

- к компетенции Администрации Екатериновского сельского поселения (далее по тексту «Арендодатель») относиться распоряжение, владение, пользование муни­ципальным имуществом Екатериновского сельского поселения.

Муниципальные унитарные предприятия вправе выступать, действуя в рамках предоставленных им прав, арендодателями закрепленного за ними на праве хозяйст­венного ведения недвижимого имущества, получив на это письменное согласие пред­ставителя собственника. Движимое имущество, закрепленное на праве хозяйственно­го ведения за муниципальными предприятиями, имеют право сдавать в аренду эти предприятия.

1.4. Действие настоящего Положения не распространяется на отношения по пе­редаче в аренду земельных участков и жилых помещений, находящихся в собствен­ности Екатериновского сельского поселения Партизанского муниципального района.

2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ СДАЧИ ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ

2.1. Объекты, находящиеся в муниципальной собственности, могут быть сданы в аренду любым юридическим и физическим лицам, в том числе иностранным (заре­гистрированным в Российской Федерации в установленном законодательством по­рядке) в соответствии с настоящим Положением.

2.2. Объектами аренды признаются:

2.2.1. Нежилые здания, помещения, сооружения.

2.2.2. Имущественные комплексы.

2.2.3. Движимое имущество муниципальных предприятий, находящееся в хо­зяйственном ведении.

2.3. Объектами аренды распоряжается исключительно Арендодатель.

2.4. По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

2.5. Договоры субаренды заключаются только с согласия Арендодателя в по­рядке и на условиях, установленных действующим законодательством. При этом обя­зательным условием разрешения на передачу арендуемого имущества в субаренду яв­ляется отсутствие задолженности у Арендатора по арендной плате. Договор субарен­ды подлежит обязательной регистрации Арендодателем.

2.6. Сдача Объекта в аренду не влечет права собственности на него. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

2.7. Получение права аренды может быть реализовано прямым решением Арендодателя, а также путем проведения конкурсов. Порядок предоставления в арен­ду муниципального имущества на основании конкурса утверждается решением муни­ципального комитета.

2.8. Объекты, предоставляемые в аренду на основании конкурсов, передаются арендаторам в соответствии с настоящим Положением.

3. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Основным документом, регламентирующим отношения Арендодателя и Арендатора, является договор аренды, который включает следующие обязательные положения:

- предмет договора;

- срок действия договора;

- права и обязанности сторон;

- состав арендованного имущества:

- размер и порядок внесения арендной платы;

- порядок разрешения споров при исполнении, расторжении договора аренды.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом в виде

фиксированной суммы платежей, вносимых периодически или единовременно.

3.2. Договор аренды может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке при нарушении существенных условий договора Аренда­тором;

- при ликвидации Арендатора;

- по иным основаниям, предусмотренным в договоре аренды.

3.3. Договор аренды заключается на началах добровольности и полного равно­правия сторон и может содержать дополнительные особые условия.

3.4. На Арендатора в полной мере возлагается обязанность по содержанию арендуемого имущества. Все виды ремонта (текущий, косметический, капитальный, аварийный и др.) арендуемого имущества выполняются за счет средств Арендатора. Капитальный ремонт арендуемого имущества производится Арендатором исключи­тельно по согласованию с Арендодателем.

В долгосрочную аренду предоставляются Объекты при проведении Арендато­ром капитального ремонта Объекта за его счет, а также при осуществлении им дея­тельности, направленной на развитие инфраструктуры Екатериновского сельского поселения Партизанского муниципального района и на решение социально значимых задач.

3.5. По объектам, относящимся к памятникам истории и культуры, обязатель­ным условием для Арендатора является заключение «Охранного обязательства» с Го­сударственным учреждением культуры «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Приморского края» и предоставле­ние его Арендодателю.

3.6. Запрещается заключать договоры аренды, предусматривающие переход в последующем права собственности на объект к Арендатору (выкуп).

3.7. При проведении капитального ремонта Арендатором за счет собственных средств затраты могут быть засчитаны в счет арендной платы, при условии предвари­тельного письменного согласования с Арендодателем планируемых работ с обяза­тельным предоставлением проектно-сметной документации. Зачет производится по­сле фактического выполнения работ и представления Арендодателю документов, подтверждающих производство работ.

При проведении капитального ремонта Арендатор должен ежеквартально представлять Арендодателю акты выполненных работ.

3.8. При прекращении договора аренды Арендатор обязан вернуть имущество в трехдневный срок в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа и состоянии, обусловленном договором.

3.9. Арендатор не имеет права после прекращения договора на возмещение стоимости улучшений арендованного имущества, произведенных за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, не отделимых без вреда для имущества.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМА И РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЙ, ФОРМЛЕНИЯ И ПЕРЕОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

4.1. Заявление на оформление, согласование и изменение договоров аренды принимается к рассмотрению и регистрируется в установленном порядке Арендода­телем в день его подачи.

4.2. К заявлению прилагаются:

копии учредительных документов (свидетельство о государственной регистра­ции юридического лица или индивидуального предпринимателя, устав, учредитель­ный договор, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, информацион­ный лист территориального управления статистики, копия выписки из Единого госу­

дарственного реестра юридических лиц (для юридических лиц) или из Единого госу­дарственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей));

копия паспорта гражданина РФ (для индивидуальных предпринимателей);

копия доверенности (в случае, если заявителем выступает лицо, действующее на основании доверенности);

технический паспорт, выданный бюро технической инвентаризации, или выко- пировка плана арендуемых помещений, заверенная балансодержателем, с техниче­скими характеристиками;

акт сверки по уплате арендной платы (в случае заключения договора аренды на новый срок);

«Охранное обязательство» (для зданий памятников истории и культуры).

4.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по исте­чении срока договора имеет преимущественное перед другими лицами право на за­ключение договора аренды на новый срок. Заявка на заключение договора аренды на новый срок подлежит подаче Арендодателю не позднее 60 дней до истечения срока договора.

Перед заключением договора аренды на новый срок Арендодателем может быть проведена проверка состояния объекта аренды, занимаемого Арендатором, на предмет надлежащего исполнения его обязанностей, предусмотренных ранее дейст­вующим договором аренды, и составлен соответствующий акт.

4.4. Основания для отказа сдачи в аренду, согласования и изменения договора аренды:

объект, на который подано заявление, не является муниципальной собственно­стью либо используется;

предоставленные документы не отвечают требованиям п. 4.2. настоящего По­ложения.

4.5. В случае поступления на один Объект двух или более заявлений на аренду, последние рассматриваются коллегиально (совместно с отделами, курирующими данное направление) исходя из принципа эффективности использования муници­пального имущества.

4.6 Арендодатель обязан в месячный срок со дня регистрации заявления заклю­чить договор аренды или дополнительное соглашение к договору аренды либо офор­мить обоснованный отказ.

4.7. Договор аренды оформляется:

Арендодателем - в экземплярах (по одному для каждой из сторон и балансо­держателю);

Предприятием - в двух экземплярах (по одному для каждой из сторон).

4.8. Решение о сдаче в аренду имущественных комплексов Арендодателем по согласованию с главой Екатериновского сельского поселения Партизанского муни­ципального района.

4.9. Отказ от сдачи в аренду Объекта с указанием причин сообщается заявите­лю в письменной форме в течение 30 дней с момента регистрации заявления.

4.10. Договор аренды может быть краткосрочным, заключенным менее чем на один год, и долгосрочным, заключенным на год и более. Краткосрочные договоры аренды вступают в силу с момента подписания либо с момента, указанного в догово­ре. Долгосрочные договоры аренды вступают в силу с момента государственной ре­гистрации в Федеральной регистрационной службе. Обязанность по представлению оформленных договоров аренды в Федеральную регистрационную службу, а также по уплате государственной пошлины за совершение регистрационных действий возлага­ется на Арендатора.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ЕЁ РАС­ПРЕДЕЛЕНИЕ

5.1. Размер платежей, производимый Арендатором, состоит из:

доходной части - арендной платы;

компенсационной части - коммунальных платежей, амортизационных отчисле­ний, соответствующих налогов и сборов и иных затрат балансодержателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием арендуемого имущества.

5.2. Размер арендной платы за Объекты определяется согласно ставкам аренд­ной платы, определяемым с учетом технических характеристик, территориального расположения Объекта и других факторов, влияющих на потребительские качества нежилых зданий и помещений, а также цели использования (Приложения 1, 2, 3 к на­стоящему Положению).

В случае выделения Объекта в порядке, установленном пунктом 4.5. настояще­го Положения, коэффициент К] может быть увеличен при предложении Арендатором повышения суммы арендной платы в качестве одного из критериев определения по­бедителя.

5.3. Арендная плата перечисляется Арендатором в соответствии с условиями договора аренды в виде фиксированной суммы платежей, вносимых периодически или единовременно, на счет по учету доходов бюджета муниципального района. В случае невнесения Арендатором платежей в установленные сроки начисляются пени в размере 0,5 процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Налог на добавленную стоимость перечисляется Арендатором на расчетный счет Федерального казначейства.

5.4. Частичное или полное освобождение от арендной платы может быть про­изведено исключительно по решению муниципального комитета либо главы Екатери­новского сельского поселения Партизанского муниципального района.

5.5. Арендатор оплачивает компенсационную часть - коммунальные платежи, амортизационные отчисления, соответствующие налоги и сборы и иные затраты - ба­лансодержателю или эксплуатирующей организации по фактическим затратам на ос­новании договора, заключенного с вышеназванными организациями.

5.6. Арендодатель осуществляет контроль за своевременностью внесения арен­даторами арендной платы.

5.7. При проведении Арендатором капитального ремонта арендуемых помеще­ний за свой счет затраты, понесенные им, могут быть зачтены в счет арендной платы при условии предварительного согласования с Арендодателем планируемых работ после фактического их выполнения и предоставления Арендодателю документов, подтверждающих проведение ремонта, если на момент проведения зачета на террито­рии Приморского края не введены иные обязательные формы взаиморасчетов с бюд­жетом и соответствующие ограничения.

6. УЧЕТ И КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Регистрация договоров аренды осуществляется Арендодателем с после­дующим внесением в реестр договоров аренды муниципального имущества.

6.2. Контроль за исполнением договоров аренды муниципального имущества, находящегося в собственности Екатериновского сельского поселения Партизанского муниципального района, осуществляет Арендодатель. В случае необходимости при осуществлении проверки обязан присутствовать Арендатор либо его уполномоченный представитель. По результатам проверки может быть составлен соответствую­щий акт о соблюдении условий договора аренды.

6.3. При выявлении пустующих либо неэффективно используемых площадей Арендатору предлагается в месячный срок исправить выявленные недостатки.

Приложение 1

к Положению «О порядке сдачи

в аренду муниципальнс!го имущества

Екатериновского сельского поселения

Партизанского муниципального рай­она»

(Решение от 23. 01. 2008г. №149)

Тариф за аренду 1 кв.м нежилых помещений, относящихся к собственности Екатериновского сельского поселения Партизанского муниципального района

1. Для предприятий и организаций, финансируемых за счет средств местного бюдже­та Екатериновского сельского поселения - без оплаты.

2. Для предприятий и организаций, финансируемых за счет краевого и федерального бюджетов - 200 руб.

3. Для государственных предприятий - 250 руб. для муниципальных предприятий - 0 руб.

4. Для негосударственных предприятий и предпринимателей - 250 руб.

5. Для органов государственной власти и государственного управления, содержащих­ся за счет собственных средств (пенсионный фонд, комитеты и т.д.), если помещения используются по прямому назначению - 100 руб.

6. Общественные некоммерческие организации - 100 руб.

7. Без оплаты пользуются муниципальными нежилыми помещениями организации и учреждения инвалидов, Совет ветеранов, Фонд социальной поддержки населения.

Приложение 2

к Положению «О порядке сдачи

в аренду муниципального имущества

Екатериновского сельского поселе­ния

Партизанского муниципального района

(Решение от 23. 01. 2008г. №149)

Корректирующие коэффициенты арендной платы за нежилые помещения, относящиеся к муниципальной собственности, и расчет ставок арендной платы за нежилые помещения

Ц = С х ( 1+ К, + К2 + К3) х Кц , где

Ц - ставка арендной платы за 1 кв. м нежилых помещений

С - утвержденный тариф за аренду 1 кв. м нежилых помещений в год

Ki - по месту расположения здания в границах определенных зон поселения:

села: Екатериновка, Голубовка = 0,4;

село Новая Сила, поселок Боец Кузнецов = - 0,3;

Отдаленные места- коэффициент устанавливается начальником отдела по управлению муниципальным имуществом в соответствии со спросом на строения.

К2 - уровень благоустройства нежилых помещений (центральное отопление, водо­снабжение, водоотведение), за каждый отсутствующий элемент (-0,1).

К3 - по расположению в здании: подвал (цоколь) = -0,2 первый, последний этаж = 0 средние этажи = 0,1

Кц - коэффициент цели использования нежилого помещения (приложение 3)

Коэффициенты, не установленные настоящим приложением, согласовываются с гла­вой муниципального образования.

В ставках арендной платы не учтен налог на добавленную стоимость.

Приложение 3

к Положению «О порядке сдачи

в аренду муниципального имущества

Екатериновского сельского поселе­ния

Партизанского муниципального района»

(Решение от 23. 01. 2008г. №149)

Коэффициенты цели использования нежилого помещения (Кц)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Цель использования помещения, указанная в договоре аренды | | Кц | |
| 1. Рынки: промтоварные, продовольственные, оптовые, автомобиль­ные | | 1,5 | |
| 2. Банки, казино, игровые автоматы, ночные клубы, ночные кафе- бары, закусочные и шашлычные с реализацией алкогольной продук­ции | | 1,5 | |
| 3. Торговля:  - с реализацией алкогольной продукции  - без реализации алкогольной продукции  - реализация товаров только отечественного производства без реали­зации  алкогольной продукции | | 1,5 1,3 1,2 | |
| 4. Организации, предоставляющие услуги электро- и радиосвязи | | 1,2 | |
| 5. Организации, осуществляющие инвестиционную, аудиторскую и рекламную деятельность, биржи | | 1,1 | |
| 6. Офис, контора, административное помещение, гаражи | | 1,0 | |
| 7. Склад, хранилище, услуги АТС | | 0,9 | |
| 8. Общественное питание без реализации алкогольной продукции | | 0,8 | |
| 9. Предприятия народных художественных промыслов | | 0,7 | |
| 10. Музей, выставка, театрально-зрелищные мероприятия, образова­ние, здравоохранение, спорт | | 0,7 | |
| 11. Гостиница | | 0,5 | |
| 12. Жилищно-коммунальные услуги | | 0,5 | |
| 13. Бытовое обслуживание населения:  - услуги по ремонту радио- телевизионной и электронной аппарату­ры, | | 0,8 | |
| бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление ювелирных из­делий;  - другие виды услуг | 0,5 | |
| 14. Ремонтно-строительные работы и производство, осуществляемое в заводских цехах | 0,5 | |
| 15. Иные цели | 1,0 | |