Совет **ПРОЕКТ**

Муниципального образования

«Новотузуклейский сельсовет»

Камызякский район

Астраханская область

Решение

19.08.2013г № 190

"Об утверждении проекта Положения о порядке сдачи в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества (движимого и недвижимого) МО «Новотузуклейский сельсовет»

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 МО «Новотузуклейский сельсовет»

Совет МО «Новотузуклейский сельсовет» решил:

 Утвердить проект Положенияо порядке сдачи в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества (движимого и недвижимого) МО «Новотузуклейский сельсовет» ( прилагается).

1. Обнародовать данное решение Совета путем размещения его на официальном сайте  муниципального образования «Новотузуклейский сельсовет» и информационных стендах в здании администрации и сельской библиотеки.
2. Решение вступает в силу со дня его обнародования.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджету.

Глава МО

«Новотузуклейский сельсовет» Л.Ю.Прозорова

Председатель Совета

МО «Новотузуклейский сельсовет» А.Т.Кулов

**ПРОЕКТ**

Приложение

к решению Совета

МО «Новотузуклейский сельсовет»

от «19» 08. 2013 г. N190

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА (ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО)

МО «НОВОТУЗУКЛЕЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»

 1. Общие положения

 1.1. Положение о порядке сдачи в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества (движимого и недвижимого) МО «Новотузуклейский сельсовет» (далее – Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003           № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", иными федеральными законами Российской Федерации, Уставом МО «Новотузуклейский сельсовет» и иными нормативными правовыми актами МО «Новотузуклейский сельсовет».

1.2. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду, безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности МО «Новотузуклейский сельсовет» (далее - муниципальная собственность), условия передачи муниципальной собственности в аренду, безвозмездное пользование и порядок определения арендной платы.

1.3. Настоящее Положение не регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением в аренду, безвозмездное пользование жилых помещений и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

1.4. В аренду и безвозмездное пользование может быть передано движимое и недвижимое муниципальное имущество:

1) закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями МО «Новотузуклейский сельсовет»;

2) закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными, автономными и казенными  учреждениями МО «Новотузуклейский сельсовет»;

3) составляющее муниципальную казну МО «Новотузуклейский сельсовет» (далее – муниципальное образование).

1.5. Арендодателями  и ссудодателями муниципального имущества являются:

1) Администрация МО «Новотузуклейский сельсовет» (далее – Администрация) - в отношении имущества, составляющего муниципальную казну МО «Новотузуклейский сельсовет»;

2) муниципальные унитарные предприятия МО «Новотузуклейский сельсовет» (далее – муниципальные предприятия) - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, с согласия учредителя;

3) муниципальные бюджетные, казенные, автономные учреждения МО «Новотузуклейский сельсовет» (далее – муниципальные учреждения) - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления, с согласия учредителя.

1.6. Арендаторами и ссудополучателями муниципального имущества могут быть юридические лица, независимо от организационно – правовой формы, в том числе индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и физические лица.

 2. Порядок заключения договоров аренды, безвозмездного

пользования муниципальной собственностью

 2.1. Заключение договоров аренды, безвозмездного пользования муниципальной собственностью может быть осуществлено только по результатам проведения торгов (конкурсов, аукционов), за исключением случаев, установленных в пункте2.2 настоящего Положения.

2.1.1. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды, безвозмездного пользования муниципальной собственностью осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Организаторами конкурсов или аукционов являются:

1) Администрация - в отношении имущества, составляющего муниципальную казну МО «Новотузуклейский сельсовет»;

2) муниципальные предприятия - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, с согласия учредителя;

3) муниципальные учреждения - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления, с согласия учредителя.

2.1.3. Организатор конкурса или аукциона вправе привлечь на основе договора любое юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов - разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению конкурсов или аукционов, определение начальной (минимальной) цены договора, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, конкурсной документации, документации об аукционе, определение условий конкурсов или аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором конкурса или аукциона.

2.1.4. Специализированная организация осуществляет указанные функции по проведению конкурса или аукциона от имени организатора конкурса или аукциона. При этом права и обязанности возникают у организатора конкурса или аукциона.

2.1.5. Специализированная организация не может быть участником конкурса или аукциона, при проведении которых эта организация осуществляет функции, указанные в пункте 2.1.3 настоящего Положения.

2.1.6. Муниципальные учреждения без согласия Администрации не вправе передавать в аренду, безвозмездное пользование недвижимое имущество и особо ценное движимое имущество, закрепленное за ними собственником или приобретенное учреждениями за счет средств, выделенных собственником на приобретение этого имущества.

Остальное имущество муниципальные учреждения вправе передавать в аренду, безвозмездное пользование самостоятельно, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Для согласования передачи в аренду, безвозмездное пользование недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленного за муниципальным учреждением собственником или приобретенным учреждением за счет средств, выделенных собственником на приобретение этого имущества, руководитель учреждения обращается в Администрацию с заявлением о согласовании передачи в аренду или безвозмездное пользование имущества, закрепленного за муниципальным учреждением на праве оперативного управления.

В заявлении указывается перечень имущества, подлежащего передаче в аренду или безвозмездное пользование, местонахождение указанного имущества, обоснование целесообразности передачи указанного имущества в аренду или безвозмездное пользование.

На основании заявления руководителя муниципального учреждения Администрация принимает решение о согласовании или об отказе в согласовании передачи в аренду или безвозмездное пользование имущества, закрепленного за муниципальным учреждением на праве оперативного управления.

Решение об отказе в согласовании принимается в следующих случаях:

- неполнота или недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах;

- несоответствие предлагаемых условий аренды предмету и целям деятельности муниципального учреждения;

- 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).

2.1.7. Муниципальные предприятия не вправе передавать в аренду, безвозмездное пользование недвижимое имущество, закрепленное за ними на праве хозяйственного ведения, без согласия Администрации.

Движимое имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения, муниципальные унитарные предприятия вправе передавать в аренду, безвозмездное пользование самостоятельно, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласование передачи в аренду или безвозмездное пользование недвижимого имущества, закрепленного за муниципальным предприятием на праве хозяйственного ведения, осуществляется в порядке, предусмотренном в подпункте 2.1.6 пункта 2.1 настоящего Положения.

2.2. Передача муниципальной собственности в аренду, безвозмездное пользование без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается, если указанные права на такое имущество предоставляются:

1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

2) государственным органам, государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных [статьей 31.1](consultantplus://offline/ref=8C2A41F6141BECE7BD40EB9C02916BFA692975475CC75AC68367ABACD70C423EE1B9D7A561F6o5M) Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в части 3 настоящего пункта государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

7) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

9) в порядке, установленном [главой 5](consultantplus://offline/ref=8C2A41F6141BECE7BD40EB9C02916BFA692E75405FC65AC68367ABACD70C423EE1B9D7A2F6o0M) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции";

10) лицу, с которым заключен муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенного в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=8C2A41F6141BECE7BD40EB9C02916BFA692E75415EC05AC68367ABACD7F0oCM) от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срока исполнения муниципального контракта;

11) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

12) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

14) если общая площадь передаваемого имущества, являющегося частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десяти процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

15) лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящим подпунктом договоров в этих случаях является обязательным;

16) передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании части 1 настоящего пункта;

17) до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в [части 1 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=8C2A41F6141BECE7BD40EB9C02916BFA692E75405FC65AC68367ABACD70C423EE1B9D7A56261149DF9oBM) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в [части 3 статьи 14](consultantplus://offline/ref=8C2A41F6141BECE7BD40EB9C02916BFA692F75405ECE5AC68367ABACD70C423EE1B9D7A56261139EF9o3M) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение предусмотренных настоящей частью договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

18) в иных случаях, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.1. Для рассмотрения вопроса о предоставлении имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в аренду, безвозмездное пользование без проведения торгов заинтересованное лицо обращается в Администрацию с заявлением установленной формы (приложение № 1 к настоящему Положению) с указанием основания для предоставления муниципального имущества и месторасположения муниципального имущества, испрашиваемой площади, целевого использования муниципального имущества, срока аренды с приложением следующих документов:

- копии документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей) либо личность представителя;

- документ или копия документа, удостоверяющего полномочия представителя заявителя (заявителей);

- копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица, физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

- копии учредительных документов юридического лица;

- копии выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по состоянию на дату, предшествующую моменту подачи заявления на срок не более 30 дней;

- копии документов о постановке на учет в налоговом органе, в том числе по месту осуществления деятельности, в ИФНС России N 5 по Астраханской области;

- копии документов о постановке на статистический учет и разрешенных видах деятельности;

- копия последнего баланса с отметкой налогового органа;

- документ, удостоверенный печатью и подписью руководителя, главного бухгалтера, с указанием своих банковских и почтовых реквизитов, телефонов, факсов;

- копии документов, подтверждающих право на предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

При этом в случае, если настоящим Положением требуется представление копий документов, заявитель представляет нотариально заверенные копии либо подлинные экземпляры и копии требуемых документов, последние из которых после их сличения с подлинниками заверяются подписями заявителя и должностного лица Администрации, а подлинные экземпляры возвращаются заявителю. Указанные документы в части их оформления и содержания должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации. Документы, содержащие помарки, подчистки, исправления и т.п., не принимаются.

2.2.2. На основании заявления Администрация в течение 30 календарных дней принимает одно из следующих решений:

а) решение о предоставлении муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование с указанием оснований для предоставления, срока аренды, субаренды, безвозмездного пользования;

б) решение об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду, субаренду, безвозмездное пользование;

в) решение об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду, субаренду, безвозмездное пользование и о проведении торгов на право заключения договора аренды, безвозмездного пользования.

Решение направляется Администрацией заявителю в форме письменного сообщения. Подготовка письменного извещения возлагается на отдел по управлению имуществом Администрации.

2.2.3. Основания для отказа в предоставлении муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование:

а) отсутствие в Реестре муниципального имущества объекта, указанного в заявлении;

б) отсутствие предусмотренных законом оснований для предоставления муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование без проведения торгов;

в) наличие нарушения условий ранее заключенного договора аренды, безвозмездного пользования муниципальным имуществом (в отношении испрашиваемого имущества);

г) непредставление заявителем пакета документов, предусмотренного подпунктом 2.2.1 пункта 2.2. настоящего Положения, либо наличие недостоверной информации в представленных документах;

д) выявленное несоответствие заявителя критериям, установленным законом для субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" право на заключение договора аренды, безвозмездного пользования на новый срок;

е) наличие в отношении данного имущества прав третьих лиц, препятствующих предоставлению данного имущества в аренду.

2.2.4. Для рассмотрения вопроса о предоставлении в аренду, безвозмездное пользование без проведения торгов муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями или на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, заинтересованное лицо обращается в соответствующее муниципальное предприятие, муниципальное учреждение с документами, предусмотренными подпунктом 2.2.1 пункта 2.2 настоящего Положения.

Указанное заявление рассматривается соответствующим муниципальным предприятием, муниципальным учреждением в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

2.2.5. В случае принятия муниципальным предприятием, муниципальным учреждением решения о предоставлении муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование соответствующее муниципальное предприятие, муниципальное учреждение обращается в Администрацию с обращением на имя Главы МО «Новотузуклейский сельсовет» о согласовании договора аренды, безвозмездного пользования в порядке, предусмотренном подпунктом 2.1.6 настоящего Положения.

3. Условия аренды муниципальной собственности

3.1. Договор аренды муниципальной собственности заключается в форме, установленной Гражданским кодексом Российской Федерации, и должен содержать следующие условия:

3.1.1. Наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты.

3.1.2. Данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:

- адрес (местонахождение) объекта аренды;

- вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;

- характеристики объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости.

3.1.3. Срок договора аренды.

3.1.4. Размер арендной платы, порядок ее определения и внесения.

3.1.5. Порядок и условия пересмотра арендной платы.

3.1.6. Порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата.

3.1.7. Условия использования арендуемого имущества.

3.1.8. Права и обязанности сторон.

3.1.9. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды.

3.1.10. Условия и порядок расторжения договора аренды.

3.2. Ответственность за правильное исчисление арендной платы возлагается на арендатора.

3.3. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором неустойки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. К договору аренды недвижимого муниципального имущества прилагается технический и (или) кадастровый паспорт соответствующего объекта недвижимости, в котором указывается площадь передаваемого в аренду объекта недвижимого имущества или части объекта.

При отсутствии технического и (или) кадастрового паспорта в качестве приложения к договору используется копия (копии) экспликации поэтажного плана (поэтажных планов) из технического паспорта объекта, на которой обозначается предоставляемое в аренду недвижимое муниципальное имущество.

3.5. В случае предоставления муниципального имущества в аренду с почасовой оплатой к договору аренды прилагается график использования муниципального имущества с указанием даты и времени использования.

3.6. Договор аренды может быть краткосрочным - до 1 года и долгосрочным - свыше одного года.

3.6.1. Договоры о передачи в аренду недвижимого имущества, заключенные на срок более одного года, подлежат государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным [закономзаконом](consultantplus://offline/ref=8C2A41F6141BECE7BD40EB9C02916BFA692E754E51C45AC68367ABACD7F0oCM) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

Оплата расходов по подготовке документов к государственной регистрации и оплата государственной пошлины за государственную регистрацию договора аренды, изменений в договор аренды, а также подача документов в регистрирующий орган осуществляются арендатором.

Арендатор обязан в течение 1 (одного) месяца с момента подписания договора аренды (изменений к нему) обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за государственной регистрацией договора аренды (изменений в договор аренды).

В случае неосуществления государственной регистрации в месячный срок и отсутствия сведений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним подписанный договор аренды утрачивает силу как незаключенный.

Арендатор обязан передать 1 экземпляр зарегистрированного договора аренды в течение 10 календарных дней со дня его получения после проведения государственной регистрации.

3.7. Договор может быть досрочно расторгнут:

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке при нарушении условий договора;

- в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных договором;

- при прекращении деятельности индивидуального предпринимателя или юридического лица;

- в иных случаях, предусмотренных договором и действующим законодательством.

3.8. По истечении срока договора аренды, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

а) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

б) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

3.9. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в пункте 3.8 настоящего Положения, за исключением следующих случаев:

а) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

б) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

3.10. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду. При этом общая площадь передаваемых в субаренду третьим лицам части или частей помещения, здания, строения не может превышать десяти процентов площади помещения, здания, строения, права на которые предоставлены в соответствии с договором аренды, и составлять более чем двадцать квадратных метров.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия договора аренды. Досрочное прекращение действия договора аренды влечет прекращение действия заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

Заявление о разрешении передачи в субаренду муниципального имущества может быть оформлено в произвольной форме при условии указания в таком заявлении всех необходимых характеристик объекта договора субаренды, сведений о субарендаторе (для юридического лица - наименование, организационно-правовая форма, местонахождение, почтовый адрес, данные о государственной регистрации юридического лица; для физического лица - фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, данные о государственной регистрации индивидуального предпринимателя), срока субаренды и целей использования, подписано арендатором или его уполномоченным представителем. К заявлению о разрешении передачи в субаренду прилагаются копия плана объекта договора субаренды (с указанием на плане передаваемой в субаренду части арендованного имущества), а также документы, предоставляемые в соответствии с подпунктом 2.2.1 пункта 2.2 настоящего Положения, в отношении субарендатора и его согласие на заключение договора субаренды.

Решение о передаче в субаренду принимается в порядке, предусмотренном для передачи муниципальной собственности в аренду.

3.11. Типовая форма договоры аренды (как движимого, так и недвижимого имущества) может быть утверждена правовым актом Администрации.

4. Основные требования, предъявляемые к договору

безвозмездного пользования

4.1. Основным документом, регламентирующим отношения ссудодателя и ссудополучателя, является договор безвозмездного пользования, заключенный в письменной форме.

4.2. Договор безвозмездного пользования должен содержать следующие условия:

4.2.1. Наименование ссудодателя, ссудополучателя, их почтовые, банковские и иные реквизиты.

4.2.2. Данные об объекте, позволяющие его идентифицировать: адрес (местонахождение), вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), характеристики объекта в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости, технического паспорта.

4.2.3. Срок договора безвозмездного пользования.

4.2.4. Порядок передачи муниципального имущества ссудополучателю и порядок его возврата.

4.2.5. Цели использования имущества.

4.2.6. Расходы, возлагаемые на ссудополучателя, связанные с эксплуатацией имущества (в т.ч. капитальный и текущий ремонт) и его страхованием.

4.2.7. Права и обязанности сторон.

4.2.8. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора безвозмездного пользования.

4.2.9. Условия и порядок расторжения договора безвозмездного пользования.

4.3. К договору безвозмездного пользования применяются правила, предусмотренные подпунктом 3.6.1 пункта 3.6. настоящего Положения.

4.4. Договор безвозмездного пользования кроме условий, предусмотренных настоящим разделом, может содержать иные условия, не противоречащие действующему законодательству.

4.5. Типовая форма договоры безвозмездного пользования (как движимого, так и недвижимого имущества) может быть утверждена правовым актом Администрации.

 5. Методика определения размера арендной платы

 5.1. Размер арендной платы за пользование муниципальной собственностью,  предоставленное в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов) определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

5.2. Размер арендной платы за пользование муниципальной собственностью, предоставленной в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), а также начальный размер арендной платы, необходимый для проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется путем сравнения расчетной величины арендной платы (Арас) с рыночной величиной арендной платы. При этом за окончательную величину арендной платы, берется ее наибольшее значение.

5.3. Рыночная величина арендной платы определяется на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком.

5.4. Расчетная величина арендной платы за пользование недвижимым имуществом определяется по формуле:

 Арас = Бап x S x Киз x Км x Кз x Ку,

 где:

Бап - базовая ставка годовой арендной платы за 1 квадратный метр.

Базовая ставка годовой арендной платы за 1 квадратный метр (базовая ставка арендной платы) устанавливается распоряжением главы МО «Новотузуклейский сельсовет».

S - арендуемая площадь помещений в здании;

 Киз - коэффициент остаточной стоимости здания:

 Киз = (100 - % износа) / 100,

 Если Киз меньше 0,5, он принимается равным 0,5;

 Км - коэффициент качества строительного материала стен здания:

- кирпич - 1,5;

- железобетон = 1,25;

- прочее - 1;

 Кз - коэффициент территориальной зоны Московской области.

Коэффициент территориальной зоны принимается равным коэффициенту территориальной зоны, установленному Правительством Астраханской области для имущества, расположенного на территории Камызякского района Астраханской области, - 1,75.

 Ку - коэффициент удобства расположения арендуемого здания (помещения).

Ку определяется путём сложения значений следующих характеристик:

1)      месторасположение объекта относительно транспортного сообщения:

2)    месторасположение объекта относительно центра Мо «Новотузуклейский сельсовет» – с. Тузуклей (расстояние, км):

от 0 до 1,5 – 0,5

от 1,5 до 3 – 0,3

от 3 и выше – 0,15

3) месторасположение объекта относительно центра Камызякского района – г. Камызяк (расстояние, км):

от 0 до 3 – 0,3

от 3 и выше – 0,15.

5.4.1. Расчет годовой почасовой арендной платы за нежилое помещение, здание, сооружение производится по формуле:

                                         1

                          Ап(ч) = Ап x ---- x Nч,

                                        Кч

где:

Ап - годовая арендная плата;

Кч - количество рабочих часов в год при 40-часовой рабочей неделе;

Nч - общее количество часов использования нежилого помещения, здания, сооружения за весь период аренды. График использования нежилого помещения, здания, сооружения согласовывается арендодателем и арендатором.

5.5. В случаях, когда применение формулы для определения расчетной величины арендной платы невозможно по причине отсутствия требуемых характеристик имущества (плоскостные сооружения, объекты инженерной инфраструктуры и т.п.), размер арендной платы определяется только на основании рыночной величины арендной платы.

5.6. Арендаторам может предоставляться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации муниципальная преференция в форме установления понижающего коэффициента в размере 0,75 исключительно в целях:

1) развития образования и науки;

2) проведения научных исследований;

3) защиты окружающей среды;

4) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

5) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;

6) развития физической культуры и спорта;

7) обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства;

8) производства сельскохозяйственной продукции;

9) социальной защиты населения;

10) охраны труда;

11) охраны здоровья граждан;

12) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

12.1) поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

13) определяемых федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законами Астраханской области целях.

5.7. Величина годовой арендной платы за движимое имущество определяется по следующей формуле:

                                                     Бп

                        Ад = Ао (1 + ---------------)

                                              Со (1 + Киз)

 на основании перечня, сдаваемого в аренду движимого имущества, где:

Ад - годовая арендная плата;

Ао - годовая сумма амортизационных отчислений;

Бп - годовая балансовая прибыль;

Со - суммарная остаточная стоимость имущества;

Сб - суммарная балансовая стоимость имущества;

Киз - коэффициент износа имущества.

 Коэффициент износа имущества рассчитывается по формуле:

                                                   Со

                             Киз = 1 - (---------).

                                                  Сб

 Примечания:

1. Если при расчете годового размера арендной платы:

                                   Бп

                             ------------ < 1,

                             Со (1 + Киз)

а также при отсутствии данных о балансовой прибыли, размер арендной платы рассчитывается как:

 Ад = 2Ао,

 где:

Ад - годовая арендная плата;

Ао - годовая сумма амортизационных отчислений.

 Ао = С x На / 100,

 где:

С - первоначальная (балансовая) стоимость имущества;

На - норма амортизационных отчислений в процентах от стоимости имущества.

 5.8. Для предприятий, оказывающих услуги по содержанию, ремонту, обслуживанию и эксплуатации муниципального жилищного фонда и (или), предоставляющих коммунальные услуги населению МО «Новотузуклейский сельсовет», размер арендной платы рассчитывается как:

 Ад = Ао.

 5.9. В случае если договор аренды заключается на срок более одного года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы Арендодателем в одностороннем порядке в случае:

1) внесения изменения в муниципальные правовые акты, регулирующие правоотношения, связанные с арендой имущества;

2) изменения коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозному индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год (далее - коэффициент-дефлятор). Соответствующая величина коэффициента-дефлятора применяется для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

Коэффициент-дефлятор устанавливается ежегодно Правительством Астраханской области.

5.10. Арендная плата за муниципальное имущество, находящееся в составе муниципальной казны, а также средства, поступившие от продажи права на заключение договора аренды, суммы задатков, не подлежащих возврату участниками торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны, подлежат зачислению в бюджет МО «Новотузуклейский сельсовет».

5.11. Арендные платежи за муниципальное имущество, находящееся в оперативном управлении муниципальных автономных и бюджетных учреждений, муниципальных предприятий поступают в полном объеме на счет соответствующего муниципального учреждения или предприятия.

5.12. Платежи за текущий месяц аренды должны быть полностью внесены арендатором не позднее 10 числа.

5.13. Налог на добавленную стоимость перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет в соответствии с установленным действующим законодательством Российской Федерации порядке и не включается в сумму арендной платы.

6. Финансирование расходов, связанных с арендой

муниципальной собственности

 6.1. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду, безвозмездное пользование муниципальной собственности, осуществляется за счет средств местного бюджета МО «Новотузуклейский сельсовет», предусмотренных на эти цели, при сдаче в аренду муниципальной собственности Администрацией, являющейся держателем казны, муниципальными казенными учреждениями, за которыми муниципальная собственность закреплена на праве оперативного управления.

6.2. Муниципальные унитарные предприятия и муниципальные автономные, бюджетные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с передачей в аренду, безвозмездное пользование закрепленного за ними имущества.

7. Учет договоров аренды, безвозмездного пользования

муниципальной собственностью, контроль

за соблюдением их условий

 7.1. Учет договоров аренды, безвозмездного пользования муниципальной собственностью и изменений к ним осуществляет отдел по управлению имуществом Администрации.

7.2. Контроль за соблюдением арендаторами условий договоров аренды, безвозмездного пользования муниципальной собственностью, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели муниципальной собственности.

Приложение № 1

к Положению о порядке сдачи в аренду,

безвозмездное пользование муниципального

имущества (движимого и недвижимого)

МО «Новотузуклейский сельсовет»

Главе МО «Новотузуклейский сельсовет»

ЗАЯВЛЕНИЕ

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В АРЕНДУ (БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ)

МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Заявитель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(организационно-правовая форма, наименование юридического лица)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, руководителя юридического лица)

Адрес заявителя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(город, улица, дом, квартира, контактный телефон)

Свидетельство о государственной регистрации заявителя: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_ N

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, когда и кем выдано: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН/КПП заявителя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт заявителя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                (серия, номер, когда и кем выдан)

Прошу  предоставить  в  аренду,  безвозмездное  пользование  (нужное подчеркнуть)

(при повторном обращении указывается N \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ранее заключенного договора)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - объект),

(указываются наименование, характеристика объекта)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(адрес, площадь, этаж)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

На срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Вид деятельности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается цель использования объекта)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Основания для предоставления муниципального имущества

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                                                                                                       Дата

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ расшифровка подписи