**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ БОДАЙБИНСКИЙ РАЙОН**

**ДУМА БОДАЙБИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РЕШЕНИЕ**

**Принято на заседании Думы Бодайбинского городского поселения 27.10.2015 г.**

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование объектов, находящихся в муниципальной собственности Бодайбинского муниципального образования

В целях обеспечения исполнения полномочий по решению вопросов местного значения, руководствуясь статьями 14, 35 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности Бодайбинского муниципального образования, утвержденным решением Думы Бодайбинского городского поселения от 29.09.2015 г. № 28-па, статьей 31 Устава Бодайбинского муниципального образования, Дума Бодайбинского городского поселения,

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование объектов, находящихся в муниципальной собственности Бодайбинского муниципального образования.

2. Признать утратившим силу следующие решения Думы Бодайбинского городского поселения:

- от 27.03.2013 г. № 39-па «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование объектов, находящихся в муниципальной собственности Бодайбинского муниципального образования»;

- от 26.02.2014 г. № 01-па «О внесении изменений и дополнений в решение Думы Бодайбинского городского поселения от 27.03.2013 г. № 39-па «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование объектов, находящихся в муниципальной собственности Бодайбинского муниципального образования».

3.Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в газете «Бодайбинские ведомости» и размещению в сети Интернет на официальном сайте администрации Бодайбинского городского поселения www.uprava-bodaibo.ru.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Председатель Думы Бодайбинского Глава Бодайбинского**

**городского поселения муниципального образования**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.Я. Матвеев \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Дубков**

М.П. 27.10.2015 г. № 33-па

г. Бодайбо

УТВЕРЖДЕНО

решением Думы Бодайбинского

городского поселения

от 27.10.2015 г. № 33-па

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование

объектов, находящихся в муниципальной собственности

Бодайбинского муниципального образования

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование объектов, находящихся в муниципальной собственности Бодайбинского муниципального образования» (далее – Положение), разработано в соответствии с Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=0DDFA2D25BC33A340CFA95037ED8F3B38253F4407071605BDB0EEC2DF5o9y5E) Российской Федерации, Бюджетным [кодексом](consultantplus://offline/ref=0DDFA2D25BC33A340CFA95037ED8F3B38253F441717A605BDB0EEC2DF5o9y5E) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0DDFA2D25BC33A340CFA95037ED8F3B38253F440767E605BDB0EEC2DF5o9y5E) от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0DDFA2D25BC33A340CFA95037ED8F3B38253FF427379605BDB0EEC2DF5o9y5E) от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0DDFA2D25BC33A340CFA95037ED8F3B38253FE4F7071605BDB0EEC2DF5o9y5E) от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0DDFA2D25BC33A340CFA95037ED8F3B38253F440707C605BDB0EEC2DF5o9y5E) от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности Бодайбинского муниципального образования, утвержденным решением Думы Бодайбинского городского поселения от 29.09.2015 г. № 28-па, [Уставом](consultantplus://offline/ref=0DDFA2D25BC33A340CFA95006CB4A9BF825BA24B777E680D8751B770A29C55ABo5yEE) Бодайбинского муниципального образования, в целях повышения эффективности использования имущества, находящегося в собственности Бодайбинского муниципального образования, формирования устойчивого источника доходной части местного бюджета.

1.2. Положение регулирует правоотношения, возникающие в связи с предоставлением в аренду, безвозмездное пользование объектов, находящихся в муниципальной собственности Бодайбинского муниципального образования, в том числе в муниципальной казне, а также в пользовании муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений Бодайбинского муниципального образования, и определяет порядок, условия и сроки предоставления в аренду, безвозмездное пользование имущества.

Положение не распространяется на отношения по предоставлению в аренду земельных участков, лесных и других природных объектов.

1.3. Настоящее Положение содержит следующие основные понятия и термины:

1) арендодатель - администрация Бодайбинского городского поселения (далее - администрация поселения); муниципальные унитарные предприятия Бодайбинского муниципального образования, муниципальные бюджетные учреждения Бодайбинского муниципального образования (далее - муниципальные организации), во владении и пользовании которых находится муниципальное имущество;

2) ссудодатель – администрация поселения, муниципальные организации;

3) арендатор - юридическое лицо или физическое лицо, а также физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица, заключившие договор аренды и пользующиеся муниципальным имуществом за установленную плату;

4) ссудополучатель - юридическое лицо или физическое лицо, а также физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица, заключившие договор безвозмездного пользования и пользующиеся муниципальным имуществом по условиям договора;

5) собственник муниципального имущества – Бодайбинское муниципальное образование (далее - МО) в лице администрации поселения;

6) объект договора арендылибо безвозмездного пользования – объекты муниципальной собственности, в том числе движимое или недвижимое муниципальное имущество, имущественный комплекс (предприятие), находящиеся в муниципальной казне МО, в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных организаций МО.

1.4. Основным документом, регламентирующим аренду объектов, является договор аренды объектов муниципальной собственности (далее - договор аренды).

1.5. Основным документом, регламентирующим передачу в безвозмездное пользование объектов, является договор безвозмездного пользования объектов муниципальной собственности (далее - договор безвозмездного пользования).

1.6. Заключение договора аренды либо безвозмездного пользования не предоставляет арендатору (ссудополучателю) права выкупа такого объекта.

1.7. Договор аренды объекта может быть:

- краткосрочным (заключенным на срок до одного года);

- долгосрочным (заключенным на срок до пяти лет включительно).

При заключении долгосрочного договора аренды на объекты недвижимого имущества арендатор проводит государственную регистрацию указанного договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Расходы по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации договора аренды, в стоимость арендной платы не засчитываются.

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения муниципального имущества на время заключения договора аренды возлагается на арендатора.

1.9. На объекты недвижимого имущества арендатор обязан заключить договор страхования на случай гибели или повреждения объекта. При этом выгодоприобретателем по договору страхования объекта является арендодатель.

Страховой взнос не входит в арендную плату и уплачивается арендатором в качестве отдельного платежа в размере и на условиях, определяемых договором страхования.

1.10. В случае, когда в аренду сдается нежилое помещение (его часть), расположенное в здании, расчет арендной платы производится исходя из фактически занимаемой арендатором площади на основании поэтажного плана и экспликации технического паспорта и части мест общего пользования здания пропорционально занимаемой площади.

В случае сдачи в аренду отдельно стоящего здания или изолированного помещения, которые используются только арендатором, расчет арендной платы производится исходя из общей площади объекта (площадь помещений и площадь мест общего пользования).

**2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

2.1. Передача в аренду (безвозмездное пользование) объектов, находящихся в муниципальной казне, в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных организаций, осуществляется:

1) без проведения торгов в случаях, установленных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0DDFA2D25BC33A340CFA95037ED8F3B38253FF427379605BDB0EEC2DF5o9y5E) от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в том числе в порядке предоставления муниципальной преференции.

2) по результатам торгов (конкурсов или аукционов).

2.2. Имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных организаций, предоставляется ими в аренду (безвозмездное пользование) самостоятельно с согласия собственника имущества.

2.3. В этих целях муниципальные организации направляют в адрес администрации поселения письменное обращение о согласовании сделки предоставления муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) с указанием:

1) объект договора аренды (безвозмездного пользования), его местонахождения и технических характеристик;

2) целевого использования имущества;

3) предварительного расчета арендной платы либо начальной цены арендной платы в соответствии с отчетом об оценке;

4) заключения о последствиях сдачи в аренду (безвозмездное пользование) имущества для муниципальной организации.

2.4. По результатам рассмотрения обращения администрация поселения принимает одно из следующих решений:

1) о согласовании сделки по предоставлению муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) путем проведения торгов;

2) о согласовании заключения договора аренды (безвозмездного пользования) без проведения торгов в случаях, установленных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0DDFA2D25BC33A340CFA95037ED8F3B38253FF427379605BDB0EEC2DF5o9y5E) от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

3) об отказе в согласовании сделки по предоставлению муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование).

2.5 Предоставление муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) без проведения торгов в случаях, установленных [статьей 17.1](consultantplus://offline/ref=0DDFA2D25BC33A340CFA95037ED8F3B38253FF427379605BDB0EEC2DF5955FFC19F0867B4868AB56oEy0E) Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», осуществляется по заявлению заинтересованного лица. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц) – устав, учредительный договор;

2) копии документов, удостоверяющих личность (для индивидуальных предпринимателей и иных физических лиц) – копии паспорта всех страниц;

3) 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 или учредительными документами юридического лица.

2.6. Проверка документов на достоверность включает:

1) документы должны иметь печати, подписи уполномоченных должностных лиц государственных органов, органов местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области или должностных лиц иных организаций, выдавших данные документы или удостоверивших подлинность копий документов (в случае получения документа в форме электронного документа он должен быть подписан электронной подписью);

2) тексты документов должны быть написаны разборчиво;

3) документы не должны иметь подчисток, приписок, зачеркнутых слов и не оговоренных в них исправлений;

4) документы не должны быть исполнены карандашом;

5) документы не должны иметь повреждений, наличие которых не позволяет однозначно истолковать их содержание.

2.7. Предоставление муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) без проведения торгов в целях оказания муниципальной преференции осуществляется в соответствии со [статьями 19](consultantplus://offline/ref=0DDFA2D25BC33A340CFA95037ED8F3B38253FF427379605BDB0EEC2DF5955FFC19F0867Co4yBE), [20](consultantplus://offline/ref=0DDFA2D25BC33A340CFA95037ED8F3B38253FF427379605BDB0EEC2DF5955FFC19F08672o4y1E) Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Срок рассмотрения заявления о предоставлении муниципальной преференции продлевается до принятия соответствующего решения антимонопольным органом.

2.8. При положительном решении арендодатель (ссудодатель) направляет заявителю предложение о заключении договора аренды (безвозмездного пользования) объектов муниципальной собственности с приложением договора аренды (безвозмездного пользования). Договор должен быть заключен арендатором (ссудополучателем) в течение десяти дней со дня получения указанного предложения и договора аренды (безвозмездного пользования). При нарушении данного срока договор считается незаключенным.

2.9. При отрицательном решении администрация поселения направляет заявителю мотивированный отказ не позднее следующего рабочего дня после поступления решения антимонопольного органа заказным письмом с уведомлением о вручении.

Основаниями для отказа в передаче объекта в аренду (безвозмездное пользование) без проведения торгов или в согласовании сделки предоставления муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) муниципальной организацией являются:

1) отсутствие на момент обращения свободного муниципального имущества, которое может быть передано в аренду (безвозмездное пользование);

2) в отношении данного муниципального имущества принято решение о проведении торгов (конкурса, аукциона). Отказ по указанной причине действует до момента признания конкурса, аукциона несостоявшимся;

3) не представлены или представлены не в полном объеме документы, установленные [пунктами 2.3](#Par68), [2.5](#Par77) настоящего Положения;

4) недостоверность информации в представленных документах;

5) наличие обременения объекта правами третьих лиц;

6) наличие непогашенной задолженности по арендной плате, а также нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение иных условий по предыдущему договору аренды объектов муниципальной собственности;

7) несоответствие цели использования муниципального имущества, заявляемой заявителем, функциональному назначению данного имущества.

2.10. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) путем проведения торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров аренды (безвозмездного пользования) и перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды (безвозмездного пользования) может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

2.11. Организатором торгов на право заключения договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне, является администрация поселения. В этих целях администрация поселения принимает решение о проведении конкурса или аукциона, создает конкурсную или аукционную комиссию, утверждает конкурсную документацию или документацию для проведения аукционов. Данное решение принимается в форме постановления администрации Бодайбинского городского поселения.

2.12. Организационно-техническое обеспечение по проведению торгов, заключению и согласованию договоров аренды, учет и контроль за их исполнением осуществляет главный специалист по вопросам управления муниципальным имуществом отдела по управлению муниципальным имуществом и жилищно-социальным вопросам администрации поселения.

2.13. Организаторами торгов на право заключения договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, являются муниципальные организации.

**3. ДОГОВОР АРЕНДЫ**

3.1. Договор аренды муниципального имущества определяет существенные условия предоставления в аренду объектов муниципальной собственности, основные права и обязанности арендодателя и арендатора.

Условия договора устанавливаются по соглашению сторон в соответствии с федеральным законодательством, по результатам проведенных торгов, а также с учетом состояния объекта недвижимого имущества.

3.2. По договору аренды недвижимого имущества одновременно с передачей прав владения и пользования объектом арендатору передаются права на земельный участок, который занят таким объектом и необходим для его использования.

Площадь земельного участка, занятая отдельно стоящим зданием (строением, сооружением) и необходимая для его использования, устанавливается в соответствии с данными кадастрового паспорта земельного участка, на котором расположен объект.

По договору аренды встроенного (пристроенного) объекта площадь земельного участка устанавливается в соответствии с данными кадастрового паспорта земельного участка пропорционально размеру данного объекта к площади земельного участка, занятого объектом и необходимым для его использования.

3.3. Размер арендной платы в расчете на год или месяц определяется арендодателем одним из следующих способов:

1) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);

2) в соответствии с расчетом согласно Порядку определения размера арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности МО (прилагается).

Размер арендной платы в договоре аренды указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее по тексту - НДС). НДС оплачивается арендатором самостоятельно в бюджет Российской Федерации.

3.4. Плата за пользование земельным участком определяется отдельно согласно [Порядку](consultantplus://offline/ref=5F2D014D1362217C57894CE28071C4A4ABE0F44EC961400DC984C67D261FE92F28203DABA0EC81E593FC83p2y7E) определения размера арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности МО, утвержденному решением Думы Бодайбинского городского поселения от 24.03.2015 г. № 06-па, и в состав арендной платы за пользование недвижимым имуществом не включается.

3.5. Изменение размера арендной платы производится арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год в следующих случаях:

1) в соответствии с условиями, предусмотренными в договоре аренды;

2) при изменении базовой величины средней рыночной стоимости строительства 1 квадратного метра;

3) изменения [Порядка](consultantplus://offline/ref=5F2D014D1362217C57894CE28071C4A4ABE0F44ECA674F0FC184C67D261FE92F28203DABA0EC81E593FC83p2y0E) определения размера арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности МО;

4) в случае повышения рыночных цен, подтвержденного заключением независимого оценщика о рыночной стоимости аренды объектов, находящихся в муниципальной собственности МО.

Об изменении арендной платы арендодатель письменно уведомляет арендатора, в 10-ти дневный срок, с момента принятия соответствующего решения.

3.6. По согласованию с арендатором размер арендной платы может быть изменен в случае внесения изменений в [Порядок](consultantplus://offline/ref=5F2D014D1362217C57894CE28071C4A4ABE0F44ECA674F0FC184C67D261FE92F28203DABA0EC81E593FC83p2y0E) определения размера арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности МО, в течение текущего финансового года.

3.7. Стоимость страховых взносов, коммунальных услуг, эксплуатационных и общехозяйственных расходов не входит в состав арендной платы.

Оплата коммунальных услуг, эксплуатационных и общехозяйственных расходов осуществляется арендатором самостоятельно по договорам, которые арендатор заключает с организациями, оказывающими соответствующие услуги, или с арендодателем имущества.

3.8. Неотъемлемой частью договора аренды объекта является:

1) расчет арендной платы;

2) акт приема-передачи объекта, в котором отражается его техническое состояние на момент фактической передачи;

3) виды, график и объемы производства работ по реконструкции, капитальному или текущему ремонту объекта в случае, если это предусмотрено условием торгов на право заключения договора аренды;

4) копия кадастрового (технического) паспорта объекта либо поэтажный план объекта.

3.9. Договор аренды может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

1) по соглашению сторон;

2) в судебном порядке при нарушении существенных условий договора;

3) при ликвидации арендатора (юридического лица, индивидуального предпринимателя);

4) в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

3.10. В договоре аренды может быть предусмотрено право арендатора на проведение капитального ремонта и (или) реконструкции арендуемого объекта при наличии предварительного письменного согласия арендодателя.

3.11. Зачет стоимости капитального ремонта и (или) реконструкции арендуемого объекта, определяется в порядке, установленным Думой Бодайбинского городского поселения.

3.12. В договоре аренды должны быть предусмотрены меры ответственности арендатора в случае нарушения им условий договора. Арендодатель принимает к арендатору, нарушающему договор аренды, меры, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, договором аренды и настоящим Положением.

**4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ**

4.1. Арендная плата за пользование объектами муниципального имущества уплачивается арендаторами в сроки, определенные договором аренды, путем перечисления денежных средств на счет арендодателя.

4.2. Арендная плата за пользование объектами уплачивается в следующем порядке:

1) при единовременной уплате за весь период аренды с момента передачи объекта по акту приема-передачи в течение 20 дней;

2) при ежемесячных платежах не позднее последнего календарного дня расчетного месяца.

4.3. Арендная плата за пользование объектами, находящимися в муниципальной казне, уплачивается без учета НДС. В платежном поручении указывается назначение платежа, номер договора, дата заключения договора, период, за который вносится арендная плата.

Налог на добавленную стоимость, указанный в договоре аренды, перечисляется арендатором самостоятельно в соответствии с налоговым законодательством.

4.4. При просрочке арендных платежей за пользование объектом арендатор обязан уплатить арендодателю пеню в размере 0,1% от несвоевременно уплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

**5. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

5.1. При прекращении договора аренды объекта в связи с окончанием его срока арендодатель направляет арендатору соответствующее уведомление.

5.2. Договор аренды объекта расторгается досрочно в судебном порядке по инициативе арендодателя в случаях, когда арендатор:

1) нарушает существенные условия конкурса или аукциона, на основании которых был заключен договор, в том числе не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки;

2) использует муниципальное имущество не по целевому назначению;

3) существенно ухудшает техническое состояние муниципального имущества;

4) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

5.3. Договором аренды могут быть предусмотрены иные основания его досрочного расторжения во внесудебном порядке в связи с односторонним отказом арендодателя от исполнения договора аренды, в том числе, когда арендатор:

1) не использует муниципальное имущество в течение двух месяцев подряд;

2) передал муниципальное имущество в субаренду без предварительного письменного согласия арендодателя;

3) проводит капитальный ремонт и (или) реконструкцию объекта без предварительного письменного согласия арендодателя;

4) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

5.4. При досрочном расторжении договора аренды в случаях, установленных [пунктами 5.2](#Par159), [5.3](#Par164) настоящего Положения, арендодатель направляет в адрес арендатора письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

5.5. В случае намерения арендатора прекратить договор аренды до окончания его срока арендатор не менее чем за десять рабочих дней до предполагаемой даты расторжения договора обращается письменно к арендодателю с предложением о расторжении договора аренды. При этом сторонами заключается соглашение о расторжении договора аренды.

5.6. При прекращении арендных отношений арендатором и арендодателем производятся:

1) сверка платежей на дату фактической передачи объекта арендодателю;

2) окончательные расчеты по арендной плате.

Передача объекта от арендатора к арендодателю оформляется актом приема-передачи.

**6. ДОГОВОР БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

6.1. Договор безвозмездного пользования муниципального имущества определяет существенные условия предоставления в безвозмездное пользование объектов муниципальной собственности, основные права и обязанности ссудодателя и ссудополучателя.

Условия договора устанавливаются по соглашению сторон в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или по результатам проведенных торгов, а также с учетом состояния объекта недвижимого имущества.

6.2. Оплата коммунальных услуг, эксплуатационных и общехозяйственных расходов осуществляется ссудополучателем самостоятельно по договорам, которые ссудополучатель заключает с организациями, оказывающими соответствующие услуги.

6.3. Ссудополучатель обязан поддерживать недвижимое имущество, полученное в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, самостоятельно нести все расходы, связанные с его содержанием.

6.4. Неотъемлемой частью договора безвозмездного пользования объекта являются:

1) акт приема-передачи объекта, в котором отражается его техническое состояние на момент фактической передачи;

2) виды, график и объемы производства работ по реконструкции, капитальному или текущему ремонту объекта в случае, если это предусмотрено условием торгов на право заключения договора безвозмездного пользования;

3) копия кадастрового (технического) паспорта объекта либо поэтажный план объекта.

6.5. По договору безвозмездного пользования недвижимого имущества одновременно с передачей прав владения и пользования объектом ссудополучателю передаются права на земельный участок, который занят таким объектом и необходим для его использования.

Площадь земельного участка, занятая отдельно стоящим зданием (строением, сооружением) и необходимая для его использования, устанавливается в соответствии с данными кадастрового паспорта земельного участка, на котором расположен объект.

По договору безвозмездного пользования встроенного (пристроенного) объекта площадь земельного участка устанавливается в соответствии с данными кадастрового паспорта земельного участка пропорционально размеру данного объекта к площади земельного участка, занятого объектом и необходимым для его использования.

6.6. Договор безвозмездного пользования может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

1) по соглашению сторон;

2) в судебном порядке при нарушении существенных условий договора;

3) при ликвидации ссудополучателя (юридического лица, индивидуального предпринимателя);

4) в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

6.7. В договоре безвозмездного пользования должны быть предусмотрены меры ответственности ссудополучателя в случае нарушения им условий договора. Ссудодатель принимает к ссудополучателю, нарушающему договор безвозмездного пользования, меры, предусмотренные федеральным законодательством, договором безвозмездного пользования и настоящим Положением.

**7. УЧЕТ И КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ В АРЕНДУ ИЛИ БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ**

7.1. Учет объектов муниципального имущества, передаваемых в аренду (безвозмездное пользование), учет договоров и контроль за их исполнением осуществляет арендодатель (ссудодатель).

7.2. Арендодатель (ссудодатель) ведет реестр договоров аренды (безвозмездного пользования), в котором отражается:

1) порядковый номер договора;

2) наименование и почтовый адрес объекта, переданного в аренду (безвозмездное пользование);

3) площадь объекта недвижимости (или иные технические характеристики имущества);

4) индивидуальные признаки арендатора (ссудополучателя) (наименование, местонахождение, данные о государственной регистрации – для юридического лица; фамилия, имя, отчество, и адрес места жительства – для физического лица, индивидуального предпринимателя);

5) срок договора аренды (безвозмездного пользования);

6) данные о государственной регистрации долгосрочных договоров аренды;

7) сумма годовой или месячной арендной платы;

8) сведения о страховании объекта.

7.3. Арендодатель (ссудодатель) вправе проверять состояние объекта муниципального имущества, переданного в аренду (безвозмездное пользование), и выполнение арендатором (ссудополучателем) обязательств по договору. Арендатор (ссудополучатель) обязан обеспечивать беспрепятственный доступ представителей арендодателя (ссудодателя) для проведения проверок состояния и использования объекта муниципальной собственности.

Подготовил:

Главный специалист по вопросам управления

муниципальным имуществом отдела по управ-

лению муниципальным имуществом и жилищ-

но-социальным вопросам администрации

Бодайбинского городского поселения

Н.И. Летута

Приложение

к Положению о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование объектов,

находящихся в муниципальной собственности

Бодайбинского муниципального образования

Порядок

определения размера арендной платы за пользование объектами,

находящимися в муниципальной собственности

Бодайбинского муниципального образования

1. Настоящий Порядок определяет способы расчета размера арендной платы за пользование объектами недвижимого, движимого имущества, имущественным комплексом (предприятием), находящимися в муниципальной собственности Бодайбинского муниципального образования или в хозяйственном ведении, оперативном управлении муниципальных организаций администрации Бодайбинского городского поселения, а также порядок определения арендной платы за размещение наружной рекламы на объектах недвижимости.

2. Понятие «недвижимое имущество» включает в себя нежилой фонд, в том числе здания, нежилые помещения, часть нежилого помещения, сооружения, часть сооружения.

Движимое имущество – оборудование, механизмы, транспортные средства и другие объекты, не относящиеся к недвижимости.

Под имущественным комплексом (предприятием) понимается совокупность движимого и недвижимого имущества, предназначенного для осуществления определенного технологического процесса.

3. Размер арендной платы в расчете на год определяется арендодателем одним из следующих способов:

3.1. по результатам торгов (конкурсов, аукционов);

3.2. в соответствии с расчетом согласно настоящему Порядку.

4. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные коммунальные и общехозяйственные расходы на содержание объекта аренды.

5. В случае, если право на пользование объектом аренды приобретается на торгах (конкурсах, аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов).

Начальная цена предмета торгов устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

6. При определении арендной платы по результатам торгов в договоре аренды устанавливаются случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование объектом. При этом арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя, но не более одного раза в год, в случае повышения рыночных цен, подтвержденного заключением независимого оценщика о рыночной стоимости аренды.

7. При почасовом использовании объекта арендная плата рассчитывается пропорционально времени использования объекта при суточном полезном времени использования, равном 8 часам.

Если арендатор использует объект более 8 часов в день, арендная плата рассчитывается по общему порядку расчета арендной платы.

8. Расчет арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества:

8.1. Для определения величины арендной платы за пользование объектами недвижимости используется базовая величина средней рыночной стоимости строительства 1 кв.м., которая ежегодно утверждается постановлением администрации Бодайбинского городского поселения.

8.2. Размер арендной платы регулируется коэффициентом качества строительного материала объекта аренды, коэффициентом типа строения объекта, коэффициентом технического обустройства объекта, коэффициентом административно-территориальной экономической зоны расположения объекта, коэффициентом физического износа здания, коэффициентом вида деятельности арендатора и целевого назначения объекта.

Если арендуемый объект используется по нескольким видам деятельности и целевого назначения, то коэффициент принимается как среднеарифметическая величина всех видов деятельности.

8.3. Размер годовой арендной платы недвижимого имущества определяется по формуле:

**Ап = Сб x Км x Кт x Кто x Кз x Киз x Кд x S, при этом:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ап** | | размер годовой арендной платы, рублей в год, без НДС |  |
| **Сб** | | стоимость строительства 1 кв.м |  |
| **Км** | | коэффициент качества строительного материала:  - кирпич, железобетон и подобные строительные материалы | **1,0** |
| - брус, бревно | **0,6** |
| - смешанное и другие | **0,5** |
| **Кт** | | коэффициент типа строения:  - здание административное,  - нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме | **1,0** |
| - здание производственное, в т.ч. гаражные боксы, склады отапливаемые | **0,6** |
| - здание неотапливаемое | **0,5** |
| **Кто** | | коэффициент технического обустройства объекта:  - благоустроенные помещения: наличие центрального отопления, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации | **1,0** |
| - отсутствие одного из элементов благоустройства | **0,8** |
| - полублагоустроенные (отсутствие более одного из элементов благоустройства) | **0,6** |
| - неблагоустроенные помещения (отсутствие всех элементов благоустройства) | **0,5** |
| - помещение, расположенное в цокольном этаже | **0,7** |
| - чердачное или подвальное помещение | **0,5** |
| **Кз** | | коэффициент административно-территориальной экономической зоны:  - г. Бодайбо | **0,2** |
| **Киз** | | коэффициент физического износа:  - при износе здания до 20% включительно | **1,1** |
| - при износе здания от 21% до 35% включительно | **1,0** |
| - при износе здания от 36% до 50% включительно | **0,9** |
| - при износе здания от 51% до 60% включительно | **0,8** |
| - при износе здания от 61% до 70% включительно | **0,7** |
| - при износе здания свыше 71 % | **0,6** |
| **Кд:** | | коэффициент вида деятельности и целевого назначения:  - обслуживание и эксплуатация жилого фонда;  - ремонт жилого фонда и объектов инженерной инфраструктуры;  - деятельность в области жилищно-коммунального хозяйства;  - гостиницы | **0,07** |
|  | **1.** |
| **2.** | - предоставление услуг в сфере образования;  - предоставление услуг в сфере физкультуры и спорта;  - предоставление услуг в сфере культуры;  - деятельность некоммерческих организаций (в том числе политических партий, общественных фондов, учреждений, организаций, органов общественной самодеятельности, профсоюзных организаций, товариществ собственников жилья, социально ориентированных некоммерческих организаций);  - бытовое обслуживание;  - оздоровительная деятельность (бани, сауны);  - деятельность учреждений, органов исполнительной власти, финансируемых из бюджетов федерального или муниципального уровней;  - места общего пользования (коридоры, лестницы и т.д.) | **0,10** |
| **3.** | - производство продуктов питания, включая напитки;  - редакции телевидения, радиовещания, журналов, газет, издательская деятельность;  - распространение книжной продукции, связанной с образованием, наукой, культурой;  - прочие производства;  - общественное питание без реализации алкогольных напитков;  - розничная торговля детскими товарами;  - ремонт и сервисное обслуживание автотранспорта;  - ритуальные услуги | **0,20** |
| **4.** | - предоставление услуг в сфере медицины;  - гаражи | **0,25** |
| **5.** | - использование помещений под офис, склад;  - охранная деятельность;  - услуги связи;  - деятельность баров, кафе с реализацией алкогольной продукции  - розничная торговля продуктами питания, непродовольственными товарами;  - подсобные помещения, смежные с торговой площадью  - прочие виды деятельности, не отнесенные к перечисленным видам деятельности | **0,30** |
| **6** | - деятельность баров, кафе с реализацией алкогольной продукции  - розничная торговля продуктами питания, непродовольственными товарами; | **0,35** |
| **7.** | - деятельность кредитных организаций;  - деятельность риелторских и оценочных компаний;  - аудиторская и страховая деятельность;  - ломбарды | **0,40** |
| **S** | | площадь арендуемого нежилого помещения (здания) |  |

8.4. Размер годовой арендной платы недвижимого имущества с применением льготного коэффициента (Кл) определяется по формуле:

**Ап = Сб x Км x Кс x Кро x Кз x Киз x Квд x S x Кл**

Льготный коэффициент (Кл) устанавливается арендодателем в следующих случаях:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1.** | на период временной невозможности использования объекта:  а) при наступлении форс-мажорных обстоятельств: пожара, наводнения, массовых беспорядков и др.;  б) по техническим причинам, произошедшим не по вине арендатора | **0,3** |
| **2.** | при расчете арендной платы за аренду объектов недвижимого имущества, внесенного в Перечень муниципального имущества, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, передаваемого во владение и пользование индивидуальным предпринимателям:  - 1-й год аренды;  - 2-й год аренды;  - 3-й год аренды. | **0,5**  **0,7**  **0,9** |
| **3.** | при расчете арендной платы за аренду объектов недвижимого имущества, используемого для досуга и спорта детей | **0,55** |
| **4.** | при расчете арендной платы за аренду объектов недвижимого имущества, используемого в целях розничной торговли продуктами первой необходимости (без реализации алкогольной продукции) с торговой надбавкой не более 15% | **0,7** |
| **5.** | при расчете арендной платы за аренду объектов недвижимого имущества, используемого в целях размещения парикмахерских, предоставляющих льготные услуги пенсионерам, ветеранам ВОВ, инвалидам | **0,7** |
| **6.** | при расчете арендной платы за аренду объектов недвижимого имущества, переданных в пользование гражданам с ограниченными возможностями здоровья (инвалиды), являющимися субъектами малого и среднего предпринимательства | **0,7** |

8.5. Размер годовой арендной платы части нежилого помещения определяется по формуле:

**Ап = Сб x Кз x S, при этом:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ап** | годовая арендная плата, рублей в год, без НДС |  |
| **Сб** | стоимость строительства 1 кв.м. |  |
| **Кз** | коэффициент административно-территориальной экономической зоны:  г.Бодайбо | **0,20** |
| **S** | часть площади арендуемого нежилого помещения |  |

9. Расчет арендной платы за пользование объектами движимого имущества:

9.1. Размер годовой арендной платы движимого имущества определяется по формуле:

**Ап = Об x Пиз**, при этом:

**Ап** – годовая арендная плата, в рублях, без НДС

**Об –** первоначальная балансовая стоимость основного средства с учетом всех переоценок, установленных Правительством Российской Федерации, в рублях;

**Пиз -** процент от первоначальной балансовой стоимости с учетом всех переоценок, установленных Правительством Российской Федерации

|  |  |
| --- | --- |
| Процент износа | **Пиз -** процент от первоначальной балансовой стоимости с учетом всех переоценок, установленных  Правительством Российской Федерации |
| **0-20** | **8** |
| **21-40** | **7** |
| **41-60** | **6** |
| **61-80** | **4** |
| **81 и более** | **2** |

9.2. Льготный коэффициент (Кл) при расчете арендной платы применяется по решению арендодателя в случаях:

9.2.1. использования специальных автотранспортных средств, специализированной дорожной техники и пассажирского автотранспорта, переданного организациям для работ по содержанию автомобильных дорог и дорожных сооружений Бодайбинского муниципального образования, обеспечения пассажирских перевозок граждан, обслуживания жилищного фонда города Бодайбо – 0,5;

9.2.2. движимого имущества с целью организации досуга детей, молодежи и социально незащищенных слоев населения – 0,3.

10. Расчет арендной платы за пользование имущественным комплексом (предприятием).

Арендная плата за пользование имущественным комплексом состоит из арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества и арендной платы за пользование объектами движимого имущества.

11. Расчет арендной платы за пользование рекламным местом на объектах недвижимого имущества:

11.1. Размер годовой арендной платы рекламного места определяется по формуле:

**Ап = 1,1 Сб x Кт x Кр х Км, при этом:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ап** | годовая арендная плата, рублей в год, без НДС |  |
| **Сб** | стоимость строительства 1 кв.м. |  |
| **Кт** | коэффициент типа рекламного места:  - щитовое, растяжка | **1,2** |
| - световое (газосветовое) | **1,0** |
| **Кр** | коэффициент размера рекламного места:  - до 5 кв.м | **1,0** |
| - до 10 кв.м. | **2,0** |
| - до 25 кв.м. | **4,0** |
| - до 50 кв.м. | **6,0** |
| - свыше 50 кв.м. | **10,0** |
| **Км** | Коэффициент месторасположения рекламного места:  - г.Бодайбо | **0,5** |
| - г. Бодайбо, мкр. Колобовщина | **0,2** |
| - г.Бодайбо, мкр. Бисяга | **0,2** |

12. Расчет арендной платы для размещения оборудования сотовой связи на сооружениях из металлических конструкций:

12.1. Размер годовой арендной платы части металлических конструкций определяется по формуле:

**Ап = 2 x Сб x Кз x S,** при этом:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ап** | годовая арендная плата, рублей в год, в том числе НДС |  |
| **Сб** | стоимость строительства 1 кв.м, в том числе НДС |  |
| **Кз** | коэффициент административно-территориальной экономической зоны:  г.Бодайбо | **0,20** |
| **S** | часть площади арендуемой конструкции |  |

Подготовил:

Главный специалист по вопросам управления

муниципальным имуществом отдела по управ-

лению муниципальным имуществом и жилищ-

но-социальным вопросам администрации

Бодайбинского городского поселения

Н.И. Летута