



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«СЯСЬСТРОЙСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
(третий созыв)

РЕШЕНИЕ

от 27 июня 2018 г.

№ 369

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Сясьстройское городское поселение» Волховского муниципального района Ленинградской области

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Сясьстройское городское поселение», на основании Положения «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования «Сясьстройское городское поселение» Волховского муниципального района Ленинградской области», утвержденного решением Совета депутатов МО «Сясьстройское городское поселение» от 20.12.2012 года № 464, Совет депутатов,

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Сясьстройское городское поселение» Волховского муниципального района Ленинградской области (Приложение № 1).
2. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после опубликования в информационном вестнике "СОВЕТская панорама" и подлежит размещению на официальном сайте администрации муниципального образования "Сясьстройское городское поселение" – www.администрация-сясьстрой.рф.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возлагается на постоянную депутатскую комиссию по бюджету, налогам и муниципальному имуществу.

Глава муниципального образования
"Сясьстройское городское поселение"
Волховского муниципального района
Ленинградской области

В.Д. Иванов

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЯСЬСТРОЙСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», иными федеральными законами, регулирующими отношения собственности, Уставом муниципального образования «Сясьстройское городское поселение» и распространяется на отношения, возникающие в связи с передачей в аренду имущества, находящегося в собственности МО «Сясьстройское городское поселение».

1.2. Действие Положения не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах.

2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

- 1) составляющее казну МО «Сясьстройское городское поселение»;
- 2) закреплённое за муниципальными унитарными предприятиями МО «Сясьстройское городское поселение» на праве хозяйственного ведения;
- 4) закреплённое за муниципальными учреждениями МО «Сясьстройское городское поселение» на праве оперативного управления.

2.2. В аренду может быть передано движимое и недвижимое имущество.

3. Арендодатели муниципального имущества

3.1. При заключении договора аренды имущества, составляющего муниципальную казну МО «Сясьстройское городское поселение», арендодателем

муниципального имущества выступает администрация МО «Сясьстройское городское поселение» Волховского муниципального района Ленинградской области.

3.2. При заключении договора аренды муниципального имущества, закреплённого за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями МО «Сясьстройское городское поселение» на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, арендодателями указанного имущества выступают данные муниципальные предприятия и учреждения.

4. Арендаторы муниципального имущества

4.1. Арендаторами муниципального имущества могут быть юридические лица и физические лица.

5. Порядок и условия передачи в аренду муниципального имущества

5.1. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества, не закреплённого на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право их заключения, за исключением случаев, установленных законодательством.

5.2. Заключение договоров аренды муниципального имущества, которое закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями или муниципальными учреждениями, которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право их заключения, за исключением случаев, установленных законодательством.

5.3. До установления Правительством Российской Федерации порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, указанных в пп.5.1 и 5.2 данного Положения, конкурсы на право заключения таких договоров производятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», а аукционы на право заключения таких договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

5.4. Договор аренды муниципального имущества может заключаться на любой срок, но не более 49 лет. Конкретный срок договора аренды устанавливается постановлением администрации МО «Сясьстройское городское поселение».

5.5. Информационное сообщение о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды подлежит опубликованию в информационном вестнике "СОВЕТская панорама" и подлежит размещению на официальном сайте администрации МО "Сясьстройское городское поселение" – www.администрация-сясьстрой.рф.

5.6. Начальная цена продажи права на заключение договора аренды устанавливается при проведении аукциона в размере годовой арендной платы за выставленное на торги имущество, в соответствии с Методикой определения

арендной платы (далее – Методика) согласно приложению № 2.

5.7. Предоставление в аренду муниципального имущества без проведения торгов осуществляется на основании постановления администрации МО «Сясьстройское городское поселение» в соответствии с главой 5, статьями 17.1 и 53 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в случаях:

1) предоставления имущества в виде муниципальной помощи, по согласованию с территориальным органом Федеральной антимонопольной службы;

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

3) передачи религиозным организациям в безвозмездное пользование культовых зданий и сооружений и иного имущества религиозного назначения;

4) предоставления указанных прав на это имущество государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

5) предоставления указанных прав на это имущество на срок не более чем тридцать календарных дней. Предоставление этих прав на данное имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается;

6) заключения на новый срок договоров аренды, указанных в пунктах 5.1 и 5.2 настоящего Положения и заключённых до 1 июля 2008 года с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространённых полезных ископаемых). При этом заключение указанных в настоящем пункте договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

5.8. При предоставлении в аренду муниципального имущества без проведения торгов, в случае предоставления муниципальной помощи, срок принятия соответствующего постановления администрации МО «Сясьстройское городское поселение» должен быть не более 15 дней с даты принятия решения Совета депутатов МО «Сясьстройское городское поселение» о предоставлении такой помощи. В остальных случаях указанный срок должен составлять не более 15 дней с даты подачи заявки с приложением всех необходимых документов, установленных законодательством.

5.9. В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» муниципальная помощь предоставляется для предоставления отдельным хозяйствующим субъектам преимуществ по сравнению с другими участниками рынка (потенциальными участниками рынка) более выгодных условий деятельности на соответствующем товарном рынке, путём передачи имущества и (или) иных объектов гра-

жданских прав, прав доступа к информации в приоритетном порядке.

Решение о предоставлении муниципальной помощи в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принимается Советом депутатов МО «Сясьстройское городское поселение» в целях:

- 1) проведения фундаментальных научных исследований;
- 2) защиты окружающей среды;
- 3) развития культуры и сохранения культурного наследия;
- 4) производства сельскохозяйственной продукции;
- 5) поддержки субъектов малого предпринимательства, осуществляющих приоритетные виды деятельности;
- 6) социального обслуживания населения;
- 7) социальной поддержки безработных граждан и содействия занятости населения.

5.10. Основным документом, регулирующим правоотношения арендодателя и арендатора, является договор аренды, в котором указываются: состав передаваемого в аренду имущества, условия и сроки аренды, размер и порядок внесения арендной платы, штрафные санкции за несвоевременное внесение арендных платежей. Договор аренды заключается в письменной форме.

5.11. Лица, получившие право на заключение с ними договора аренды муниципального имущества, представляют арендодателю следующие документы (подлинники или копии):

- 1) заявление с указанием платежных банковских реквизитов;
- 2) учредительные документы заявителя;
- 3) свидетельство о постановке заявителя на налоговый учет;
- 4) свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридического лица или свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;
- 5) выписку из приказа или протокола о назначении руководителя юридического лица.

5.12. В соответствии с пунктом 14 статьи 18 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» договор аренды муниципального имущества заключается с победителем аукциона в течение пяти дней с даты подведения итогов аукциона.

5.13. В соответствии с главой 3 Федерального закона от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» арендодатель в течение пяти рабочих дней со дня подписания членами конкурсной комиссии протокола о результатах проведения конкурса направляет победителю конкурса договор аренды муниципального имущества. Договор аренды должен быть подписан арендатором в срок, установленный конкурсной документацией и указанный в сообщении о проведении конкурса. В случае если до установленного конкурсной документацией дня подписания договора аренды победитель конкурса не представил арендодателю подписанный договор, арендодатель принимает решение об отказе в заключении договора аренды с указанным лицом. В случае отказа или уклонения победителя конкурса от подписания договора аренды арендодатель вправе предложить заключить договор аренды участнику конкурса, конкурсное предложение которого по результатам рассмотрения и оценки конкурсных предложений содержит лучшие условия, следующие после условий,

предложенных победителем конкурса.

5.14. В случае заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов такой договор заключается не позднее 15 дней с даты принятия соответствующего постановления МО «Сясьстройское городское поселение».

5.15. Прием-передача муниципального имущества осуществляется по акту приёма-передачи, в котором отражается состояние имущества на момент передачи, подписанному не позднее 7 дней с даты заключения или расторжения договора аренды.

5.16. Арендатор самостоятельно заключает договоры на коммунальное обслуживание арендуемого имущества с соответствующими коммунальными службами.

5.17. Договор аренды недвижимого имущества, заключённый на срок более одного года, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится арендатором.

5.18. Порядок заключения, изменения, расторжения и прекращения договора аренды регулируется гражданским законодательством.

6. Порядок определения размера арендной платы

6.1. Арендная плата по всем договорам аренды муниципального имущества, а также средства, поступившие от продажи права на заключение договора аренды, суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципальной собственности, подлежат зачислению в муниципальный бюджет.

6.2. Базовая ставка арендной платы за один квадратный метр нежилого помещения и размер эксплуатационных расходов на содержание 1 кв.м. данного помещения в год устанавливается Советом депутатов МО «Сясьстройское городское поселение».

6.3. Арендная плата за нежилые помещения, здания, сооружения исчисляется в соответствии с Методикой.

6.4. Если в отношении арендуемых помещений применяются разные значения коэффициентов, арендная плата рассчитывается отдельно по каждой группе таких помещений, а затем суммируется.

6.5. Размер арендной платы не может быть меньше размера эксплуатационных расходов на содержание 1 кв.м. нежилого помещения.

6.6. Размер годовой арендной платы за пользование движимым имуществом определяется как сумма амортизационных отчислений на полное восстановление за год, предшествовавший аренде, увеличенная на размер процентной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день заключения договора. Размер арендной платы за строения определяется в соответствии с Методикой.

6.7. Арендатор перечисляет арендную плату в бюджет МО «Сясьстройское городское поселение» не позднее 10-го числа текущего месяца. Датой внесения арендной платы считается дата зачисления денежных средств на счёт МО «Сясьстройское городское поселение».

6.8. Налог на добавленную стоимость за арендуемое имущество перечис-

ляется арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет на основании указаний налоговых органов.

6.9. Контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды и за перечислением в местный бюджет арендных платежей арендодатели осуществляют самостоятельно.

6.10. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы арендатор обязан уплатить в местный бюджет пени в размере 0,05 процентов от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки арендного платежа.

7. Порядок сдачи в субаренду муниципального имущества

7.1. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду на срок, не превышающий срок действия договора аренды.

7.2. Субарендаторами могут выступать лица, указанные в п. 4.1 настоящего Положения.

7.3. Заключение договоров субаренды может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право их заключения, за исключением случаев, установленных законодательством.

7.4. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров субаренды арендованного имущества осуществляется в порядке, установленном для договоров аренды.

7.5. Договор субаренды нежилых помещений заключается между основным арендатором и субарендатором.

7.6. В расчете арендной платы по договору субаренды применяется коэффициент вида деятельности субарендатора, при этом стоимость одного квадратного метра площади по договору субаренды не может быть ниже стоимости одного квадратного метра по договору аренды.

7.7. Плата за субаренду вносится субарендатором ежемесячно безналичным порядком.

7.8. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды.

8. Заключительное положение

8.1. Во взаимоотношениях сторон, не урегулированных настоящим Положением, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

8.1. Споры, возникающие в связи с заключением и исполнением договоров аренды, субаренды муниципального имущества, разрешаются между заинтересованными сторонами в установленном действующим законодательством порядке.

Методика

расчета арендной платы за недвижимое имущество, находящееся в собственности муниципального образования "Сясьстройское городское поселение" Волховского муниципального района Ленинградской области

1. Размер арендной платы при сдаче в аренду нежилого муниципального фонда дифференцируется в зависимости от места расположения объекта на территории МО, направления деятельности Арендатора и комфортности предоставляемого в аренду помещения.

2. Годовая арендная плата за помещения (здания) устанавливается для предприятий и организаций, а также для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, занимающихся малым бизнесом и рассчитывается по формуле:

$$A_{\text{пл.}} = C \times K1 \times K2 \times K3 \times S, \text{ где}$$

C - базовая ставка арендной платы в расчете на 1 кв.м. общей арендуемой площади рублей/год устанавливается постановлением главы администрации МО;

K1 - коэффициент расположения объектов аренды внутри города;

K2 - коэффициент, учитывающий направление деятельности арендатора;

K3 - коэффициент комфортности, учитывающий наличие в арендуемых зданиях, в зданиях с арендуемыми помещениями, в арендуемых помещениях отопления, водоснабжения, естественного освещения, канализационных стоков;

K5 - понижающий коэффициент при сдаче в аренду зданий, помещений, требующих капитального ремонта, который равен - **0,5**;

K6 - дополнительный коэффициент при передаче Арендатором всей или части арендуемой площади в субаренду - **1,2**;

K7 - понижающий коэффициент, для поддержки малого предпринимательства, в первый год деятельности Арендатора, который равен - **0,8**;

S - занимаемая площадь, кв. м.;

2.3. Размер арендной платы по договору аренды может устанавливаться на договорной основе. Договорная цена действует в течение срока действия договора с момента его подписания.

2.4. При ведении в одном арендуемом помещении нескольких видов деятельности (коэффициент К-2 «Целевое использование объекта»), расчет арендной платы производится пропорционально занимаемой площади по виду деятельности.

КОЭФФИЦИЕНТ К-1 "Расположение объектов внутри города"

№ п/п	Наименование улиц, объектов	Коэффициент зонирования
1	Петрозаводская (д.1, 12, 37)	1,2
	Кирова (50 м в обе стороны от трассы)	
	Ленина (50 м в обе стороны от трассы)	
	Генерала Голубева (50 м. от трассы)	
	Космонавтов	

	Советская (д.1-34), рынок	
	25 Октября	
	Петра Лаврова	
	Сосновый Бор	
2	Петрозаводская (д.5, 10, 11, 23, 25, 32, 33, 34)	1,1
	1 Мая (д.20-37)	
	Строителей	
	Кольцевая (д.1-12)	
	Петрозаводская, д.35-а (Дом Быта)	
3	Бумажников (д.1-18)	1,0
	Кольцевая (д.13-38)	
	Новая	
	Маяковского	
	18 Июля	
	Карла Маркса	
	Ленина	
	Культуры (д.23-34)	
4	Центр, 14Б, 14В	0,9
5	Пионерская	0,8
	Культуры, д.1-а	
	Бумажников (с д.20 и далее)	
	Набережная	
6	Железнодорожная	0,3
	прочие	
7	пос. Аврово	0,6

КОЭФФИЦИЕНТ К-2 «Целевое использование объекта»

№ п/п	Наименование целевого использования	Коэффициент
1	Муниципальные унитарные предприятия и учреждения независимо от вида деятельности, а также хозяйственные общества, учредителями которых или участниками является администрация	0,02
2	Государственные предприятия и учреждения, независимо от осуществляемой деятельности	0,3
3	Общественные объединения, включая благотворительные фонды и партии	0,1
4	Организации и учреждения культуры, образования, физкультуры и спорта (кроме бильярда), науки и здравоохранения	0,15
5	Деятельность в области культуры, организации досуга и развлечения	0,15
6	Автомойка	1,0
7	Аптека	0,55
8	Массаж	0,8
9	Платные медицинские услуги	0,8
	Бытовые услуги:	

10	Изготовление и пошив одежды	0,25
11	Изготовление ключей, заточка инструмента	0,25
12	Изготовление памятников	0,8
13	Парикмахерские и косметические услуги	0,4
14	Приемка стеклотары	0,2
15	Прокат видео, аудиокассет, звукозапись	0,6
16	Ремонт и пошив обуви	0,1
17	Ремонт часов	0,25
18	Ремонт бытовой техники	0,25
19	Ремонт телерадиоаппаратуры	0,25
20	Ремонт очков и оправ	0,25
21	Ремонт металло-ювелирных изделий	0,4
22	Ритуальные услуги	0,4
23	Услуги бань и душевых	0,04
24	Фотоуслуги, работы на эмали	0,25
25	Другие бытовые услуги, не учтенные в перечне	0,25
26	Банки и другие финансовые институты	1,6
27	Бильярд	0,5
28	Буфет, сосисочная, блинная	0,5
29	Ветеринарные услуги	0,3
30	Гаражи, автостоянки	0,6
31	Игорный бизнес	2,0
32	Кафе, бар, ресторан	0,7
33	Ломбарды	1,0
34	Мобильная (пейджинговая, сотовая связь)	0,8
35	Нотариусы	1,0
36	Общественное питание (столовая)	0,3
37	Оптовая торговля со складов	1,0
38	Офис (служебные помещения)	1,1
39	Почтовая связь	0,25
40	Проектная и научно-исследовательская работа	0,3
41	Производство сельхозпродуктов	0,2
42	Производство продуктов питания	0,3
43	Размещение вывесок на домах, столбах и др.	2,0
44	Риэлторская деятельность по операциям с недвижимостью	2,0
45	Ремонт автомобилей	1,2
46	Системы подвижной сотовой радиотелефонной связи	2,0
47	Склады, подсобные помещения	0,55
48	Страховая деятельность	1,5
49	Студия кабельного телевидения, монтажная и помещения рем.бригады	0,6
50	Торговля промышленными товарами	0,65
51	Торговля продовольственными товарами	0,6
52	Торговля продовольственными товарами, пивом и вино-водочными изделиями	0,8
53	Услуги Интернета	2,0

54	Шиномонтажные работы	1,0
55	Юридические услуги	1,0
56	Прочие неучтенные виды деятельности	0,6
57	Дом Быта (подвал) – торговля промышленными и продовольственными товарами	0,7
58	Дом Быта (1-й этаж) – торговля промышленными и продовольственными товарами	1,1
59	Дом Быта (2-й этаж) – торговля промышленными и продовольственными товарами	1,0
60	Дом Быта (3-й этаж) – торговля промышленными и продовольственными товарами	0,6
61	Дом Быта (4-й этаж) – торговля промышленными и продовольственными товарами	0,6

КОЭФФИЦИЕНТ К – 3 «Комфортность»

№ п/п	Наименование комфортности	Коэффициент
1	Наличие в арендуемых помещениях отопления, водоснабжения, естественного освещения, канализационных стоков	1,00
2	Отсутствие одного из элементов	1,00 – 0,05
3	Подвальное или чердачное помещение	0,7