



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
НИЖНЕМАТРЁНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

Добринского муниципального района Липецкой области  
71-я сессия IV созыва

**Р Е Ш Е Н И Е**

02.02.2015 г.

с.Нижняя Матренка

№ 240 - рс

**О Положении «О порядке передачи в аренду муниципального имущества сельского поселения Нижнематренский сельсовет Добринского муниципального района»**

Рассмотрев проект Положения «О порядке передачи в аренду муниципального имущества сельского поселения Нижнематренский сельсовет Добринского муниципального района», представленный администрацией сельского поселения, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом Российской Федерации «О защите конкуренции», руководствуясь Уставом сельского поселения Нижнематренский сельсовет, учитывая решение постоянной комиссии по правовым вопросам, местному самоуправлению, работе с депутатами и по делам семьи, детства и молодежи, Совет депутатов Добринского муниципального района

**РЕШИЛ:**

1.Принять Положение «О порядке передачи в аренду муниципального имущества сельского поселения Нижнематренский сельсовет Добринского муниципального района» (прилагается).

3.Направить нормативный правовой акт главе сельского поселения Нижнематренский сельсовет для подписания и обнародования.

4.Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Совета депутатов  
сельского поселения  
Нижнематренский сельсовет

В.В. Батышкин

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО**  
**ИМУЩЕСТВА СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НИЖНЕМАТРЕНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**  
**ДОБРИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом Российской Федерации "О защите конкуренции", Уставом сельского поселения Нижнематренский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области, и иными нормативными правовыми актами сельского поселения Нижнематренский сельсовет Добринского муниципального района.

Настоящее Положение определяет порядок сдачи в аренду зданий, помещений, имущественных комплексов, муниципального движимого имущества.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок предоставления в аренду объектов муниципального имущества сельского поселения Нижнематренский сельсовет Добринского муниципального района.

1.2. Сдача в аренду объектов недвижимого имущества муниципальной собственности сельского поселения Нижнематренский сельсовет Добринского муниципального района осуществляется при наличии письменного заявления от юридического или физического лица с указанием объекта муниципального имущества, который они хотят взять в аренду.

1.3. Заключение договоров аренды, в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 26.06.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

1.4. Приобретение права аренды нежилого помещения на торгах (аукционе, конкурсе) не дает право на приобретение в собственность.

1.5. Основные понятия, используемые в Положении:

Арендодатель - лицо, передающее в аренду объект.

Арендатор - физическое или юридическое лицо, которое получает объект в аренду.

Балансодержатель - муниципальные предприятия, учреждения.

Объект (муниципальное имущество) - здания, строения, сооружения, помещения, предприятия как имущественный комплекс, оборудование, транспортные средства и иное движимое имущество, за исключением денег и ценных бумаг.

Объектом аренды является имущество (основные средства), находящееся в муниципальной собственности, в том числе закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями или оперативного управления за муниципальными учреждениями.

Субаренда - передача Арендатором части арендованного имущества (объекта) другому лицу с согласия Арендодателя.

Субарендатор - физическое или юридическое лицо, получившее в субаренду часть арендованного имущества (объекта).

1.6. Полномочия Арендодателя при сдаче в аренду объектов осуществляет администрация сельского поселения Нижнематренский сельсовет Добринского муниципального района (далее - Арендодатель) в соответствии с действующим законодательством.

1.7. Муниципальные унитарные предприятия и учреждения (которые в соответствии с действующим законодательством вправе сдавать имущество в аренду) могут выступать арендодателями в отношении закрепленного за ними имущества только с согласия

администрации сельского поселения Нижнематренский сельсовет Добринского муниципального района.

1.8.Арендаторами объектов аренды выступают юридические лица, физические лица и граждане, осуществляющих предпринимательскую или иную не запрещенную законодательством деятельность.

1.9.Предоставление объекта муниципального имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.10.Договора аренды со сроком действия один год и более подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

1.11. Типовые договоры аренды утверждаются постановлением главы администрации сельского поселения Нижнематренский сельсовет.

1.12.Сдача в субаренду арендуемого имущества допускается только по согласованию с Арендодателем.

1.13.Площадь, сдаваемая в субаренду, не должна превышать 50% площади, на которую заключен договор аренды.

1.14.Условия, срок действия договора, сроки внесения и порядок перечисления арендной платы определяются соответственно договором аренды.

1.15.Доходы, полученные от сдачи в аренду объектов, перечисляются в полном объеме в бюджет сельского поселения Нижнематренский сельсовет.

1.16.Договор на коммунальные услуги заключается отдельно между организацией, оказывающей такие услуги и арендатором.

1.17. Договор на возмещение эксплуатационных расходов здания, в котором арендатор арендует помещения, заключается отдельно с организацией – балансодержателем данного здания.

## **2. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества**

2.1.Конкурсы или аукционы на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы №67 от 10.02.2010года.

## **3. Порядок сдачи в аренду объектов муниципального имущества**

3.1.Основным документом, регламентирующим отношения Администрации и Арендатора, является договор аренды.

3.2.Договор аренды должен содержать права и обязанности сторон, состав и стоимость передаваемого объекта в аренду, сроки аренды, размер арендной платы и иные положения, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Положением.

3.3.Обязанность по содержанию переданного объекта в аренду, поддержанию его в исправном состоянии, проведению текущего ремонта лежит на Арендаторе.

3.4.На объекты, являющиеся памятниками истории и культуры, Арендатор в месячный срок заключает охранное обязательство.

При сдаче в аренду нежилых помещений, являющихся объектами гражданской обороны (защитные сооружения), обязательства Арендатора должны быть оговорены с отделом по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и мобилизационной подготовке администрации Добринского муниципального района и отражены в договоре.

3.5.Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет Арендатор.

3.6.Реконструкция и перепланировка арендуемого объекта без письменного разрешения администрации сельского поселения и согласования с балансодержателем, с соответствующими организациями, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор, государственный пожарный надзор, архитектурно-строительный и т.д., не допускается.

3.7.Ответственность сторон определяется заключенным договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.8. Споры сторон по исполнению, изменению и расторжению договора разрешаются судебными органами по месту нахождения Арендодателя.

3.9. Прием-передача объекта аренды производится по акту, подписанному сторонами и являющемуся неотъемлемой частью договора.

3.10. В случае необоснованного отказа балансодержателя в подписании договора аренды при неэффективном использовании закрепленного за ним имущества Арендодатель принимает решение о заключении договора аренды самостоятельно.

3.11. Возмещение затрат на содержание помещений:

3.11.1. Возмещение Арендатором расходов Балансодержателя по оплате коммунальных услуг, эксплуатационных расходов на содержание арендованного имущества осуществляется согласно отдельному договору между Арендатором и Балансодержателем.

3.11.2. Коммунальные услуги (водо-, газо-, электро- и теплоснабжение, канализация, вывоз и утилизация отходов) подлежат возмещению Арендатором по расценкам организаций, предоставляющих такие услуги Балансодержателю.

Эксплуатационные затраты в арендуемом здании подлежат возмещению Арендатором (арендаторами) пропорционально арендуемой площади арендодателю (балансодержателю).

3.11.3. При наличии приборов учета Арендатор оплачивает коммунальные услуги по их фактическому потреблению.

В случае совместного использования площадей общего пользования Балансодержателем и Арендатором расходы на их содержание (коммунальные услуги и эксплуатационные расходы) включаются в общий расчет пропорционально площади, занимаемой Арендатором.

3.11.4. В случае заключения договора аренды неиспользуемого или не закрепленного за муниципальными организациями имущества Арендатор заключает договоры на коммунальные услуги непосредственно с поставщиками услуг.

#### **4. Порядок определения и взимания арендной платы**

4.1. Арендная плата является неналоговым доходным источником бюджета.

4.2. Размер арендной платы зависит от характеристики арендуемого имущества, видов деятельности арендатора и территориально-экономических зон расположения.

4.3. Базовая ставка арендной платы за 1 кв. м в год устанавливается для всех арендаторов за исключением предприятий, организаций и предпринимателей, оказывающих бытовые услуги населению (без учета платежей за эксплуатационные расходы, коммунальные услуги и НДС) в размере 500 рублей, а для арендаторов, сдающих площади в субаренду, базовая ставка - 1100 рублей.

Базовая ставка арендной платы для предприятий, организаций и предпринимателей, оказывающих бытовые услуги населению за 1 кв. м в год устанавливается (без учета платежей за эксплуатационные расходы, коммунальные услуги и НДС) в размере 200 рублей, а для арендаторов, сдающих площади в субаренду, базовая ставка - 1100 рублей.

Размер базовой ставки арендной платы за 1 кв. м сдаваемого в аренду нежилого помещения и значение коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы, устанавливаются и изменяются решением Совета депутатов сельского поселения Нижнематренский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области.

4.4. Расчетные ставки арендной платы определяются умножением базовой ставки арендной платы на коэффициенты, учитывающие зональное размещение в сельском поселении, категорию арендуемого объекта и вид использования помещения, согласно приложениям 2, 3, 4.

4.5. Базовая ставка арендной платы при сдаче имущественного комплекса равна 10% рыночной стоимости указанных основных средств.

4.6. Расчетная ставка арендной платы в год за аренду имущественного комплекса, недвижимого имущества, оборудования и движимого имущества рассчитывается согласно приложению N 1 "Методика расчета величины арендной платы" к настоящему Положению.

4.7. Расчетная ставка изменяется при изменении базовой ставки арендной платы.

4.8. Расчеты по арендной плате производятся Арендатором ежемесячно. Сумма начисленной арендной платы за месяц перечисляется арендаторами не позднее 10 числа месяца следующего за месяцем начисления платежа. Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

4.9. При неуплате Арендатором указанных платежей в установленные сроки Арендатор несет ответственность в соответствии с договором, действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

4.10. Ответственность за правильность начисления и контроль за своевременной уплатой арендной платы возлагается на администрацию сельского поселения Нижнематренский сельсовет.

4.11. Арендатор проводит сверку поквартально по арендным платежам в администрации сельского поселения Нижнематренский сельсовет.

4.12. Субъектам малого и среднего бизнеса предоставляется льгота по арендной плате в размере 50% за арендуемое муниципальное недвижимое имущество при условии, что доля реализованной продукции собственного производства в общей сумме выручки составляет не менее 75%.

## **5. Контроль за использованием арендованных объектов муниципального имущества**

5.1. Контроль за целевым использованием объектов аренды и их надлежащей эксплуатацией осуществляет администрация сельского поселения Нижнематренский сельсовет и (или) балансодержатель по принадлежности в соответствии с условиями договора аренды.

5.2. Контроль за муниципальными предприятиями и учреждениями, выступающими арендодателями муниципального имущества, осуществляет администрация сельского поселения Нижнематренский сельсовет.

## **6. Вступление в силу настоящего нормативного правового акта**

6.1. Настоящее Положение вступает в силу с 01 января 2015 года.

**Глава сельского поселения**

**В.В.Батышкин**

## МЕТОДИКА РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Расчет арендной платы за аренду муниципального недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Бап} \times \text{Кз} \times \text{Кк} \times \text{Ки} \times \text{S},$$

где:

Бап - базовая ставка арендной платы за один кв. метр площади в год;

Кз - зональный коэффициент, определяется в зависимости от места расположения арендуемого объекта в соответствии с приложением 2;

Кк - коэффициент качества арендуемого объекта, применяется в соответствии с приложением 3;

Ки - коэффициент вида использования помещения, применяется в соответствии с приложением 4;

S - площадь нежилого помещения.

2. Расчет арендной платы за имущественный комплекс определяется по формуле:

$$\text{Ап} = (\text{Бап} \times \text{Кз} \times \text{Кк} \times \text{Ки} \times \text{S}) + (\text{Сос} \times \text{П1} + \text{Соб} \times \text{П2}) \times \text{Ки}$$

Бап - базовая ставка арендной платы, 1 кв. м в год;

Кз - зональный коэффициент (приложение 2);

Кк - коэффициент категории арендованного объекта (приложение 3);

Ки - коэффициент вида использования помещения (приложение 4);

Сос - стоимость основных средств, принимается равной 10% остаточной стоимости основных средств и внеоборотных активов.

П1 - арендный процент, равный 30%;

Соб - стоимость оборотных средств, сдаваемых в аренду;

S - площадь нежилого помещения;

П2 - арендный процент, определяется в размере ставки рефинансирования, устанавливаемой Центральным банком Российской Федерации.

3. Расчет арендной платы за здания, сооружения и иное имущество (основные средства), используемые арендаторами в едином хозяйственном процессе, при котором деление имущества между несколькими пользователями влечет нарушение данного хозяйственного процесса, цены на товары, работы, услуги которых устанавливаются органами власти, определяется по формуле:

$$\text{Ап} = \text{Ни} + \text{Пз} + \text{А} \times \text{Па}, \text{ где:}$$

Ап - арендная плата за пользование муниципальным имуществом;

Ни - налог на имущество, начисленный за отчетный период на арендованное имущество;

Пз - плата за землю, начисленная за отчетный период, на которой расположено арендованное имущество;

А - амортизационные отчисления на полное восстановление арендованных основных средств, начисленные за отчетный период;

Па - арендный процент - норма прибыли от сдачи в аренду, устанавливается в размере 5% (коэффициент равен 1,05).

Расходы арендатора на содержание, эксплуатацию и текущий ремонт не входят в размер арендной платы.

4. Размер арендной платы за муниципальное движимое имущество составляет 30% от рыночной стоимости в год (за исключением автобусов).

Размер арендной платы за автобусы городского и пригородного сообщения составляет 1% от рыночной стоимости в год.

Размер арендной платы за автобусы междугородного сообщения составляет 3% от рыночной стоимости в год.

**КОЭФФИЦИЕНТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ К БАЗОВОЙ СТАВКЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА СДАВАЕМЫЕ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ИХ ЗОНАЛЬНОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ.**

№ п/п	Зона территории	величина коэффициента к базовой ставке арендной
1	Зона № 1 Центр с. Нижняя Матрёнка (ул. Центральная, ул. Октябрьская, ул. Юбилейная, ул. Садовая)	1,0
2	Зона № 2 территория с. Нижняя Матрёнка за пределами центральных улиц	0,5
3	Зона № 3 Центр с. Ольховка (ул. Дружбы)	1,0
4	Зона № 4 территория с. Ольховка за пределами центральной территории	0,5
5	Зона № 5 д. Курлыковка	0,2
6	Зона № 6 д. Красная Рада	0,2

**КОЭФФИЦИЕНТЫ,  
ПРИМЕНЯЕМЫЕ К БАЗОВОЙ СТАВКЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА СДАВАЕМЫЕ  
В АРЕНДУ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ,  
УЧИТЫВАЮЩИЕ КАЧЕСТВО НЕЖИЛОГО АРЕНДУЕМОГО ОБЪЕКТА**

$$K_k = K_p + K_m + K_o$$

№ п/п	Категории арендуемого объекта	Величина коэффициента к базовой ставке арендной платы (K <sub>p</sub> )
1	Отдельно стоящие здания - целиком	1,0
2	Помещения, находящиеся в капитальных строениях: 1 этаж	1,0
	2 этаж	1,0
	Подвал, полуподвал, мансарда	0,5
3	Остальные помещения (боксы, гаражи, сараи): капитальные	0,5

№ п/п	Категории вида стройматериалов	Величина коэффициента к базовой ставке арендной платы (K <sub>m</sub> )
1	Кирпич	0,8
2	Железобетон	0,8
3	Дерево - кирпич	0,5
4	Дерево - металл	0,5

№ п/п	Категории степени технического обустройства	Величина коэффициента к базовой ставке арендной платы (K <sub>o</sub> )
1	Водопровод, канализация, центральное отопление, горячая вода	1,2
2	Водопровод, канализация, центральное отопление	1,0
3	Водопровод, центральное отопление	0,2
4	Центральное отопление	0,1
5	Без коммунальных коммуникаций	0,0



**КОЭФФИЦИЕНТЫ,  
ПРИМЕНЯЕМЫЕ К БАЗОВОЙ СТАВКЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ  
ЗА СДАВАЕМЫЕ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, УЧИТЫВАЮЩИЕ ВИДЫ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ**

Виды использования помещений	Величина коэффициента к базовой ставке арендной платы (Ки)
Закусочные	0,8
Рестораны, бары, кафе	0,9
Предприятия общественного питания (столовые)	0,6
Предприятия бытового обслуживания (кроме изготовления и ремонта ювелирных изделий и ремонта автотранспортных средств)	0,5
Изготовление и ремонт ювелирных изделий и ремонт автотранспортных средств	0,9
Осуществление банковской, биржевой деятельности, ломбарды	1,5
Частные юридические консультации, нотариусы, коллегия адвокатов	1,2
Административные помещения (под офис)	1,1
Склад, хранилище, коридор	0,9
Музеи, выставки, театральные- зрелищные мероприятия	0,2
Другие виды использования	0,5
Торговля	0,5