Муниципальное образование

сельское поселение

**“Село Щелканово”**

Калужской области

РЕШЕНИЕ

Сельской Думы

**от   05.04.2012г  № 51**

|  |
| --- |
| **Об утверждении положения «О порядке сдачи в аренду имущества муниципального образования сельское поселение    «Село Щелканово», методики расчета арендной платы за аренду имущества муниципального образования «Село Щелканово» и базовой арендной ставки.** |

В соответствии  с Федеральным законом № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации",  и Уставом муниципального образования сельское поселение "Село Щелканово"  Сельская Дума сельского поселения «Село Щелканово     **РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение "О порядке сдачи в аренду имущества муниципального образования сельское поселение "Село Щелканово" [(приложение N 1)](consultantplus://offline/main?base=RLAW037;n=13942;fld=134;dst=100013).

2. Утвердить Методику расчета арендной платы за аренду имущества муниципального образования сельское поселение "Село Щелканово " [(приложение N 2)](consultantplus://offline/main?base=RLAW037;n=13942;fld=134;dst=100091).

3. Утвердить базовую арендную ставку за 1 кв. м нежилой площади в размере 75 рублей в месяц без учета НДС.

4. Настоящее Решение вступает в силу после официального опубликования (обнародования).

Глава МО сельское поселение

«Село Щелканово» С.В. Новиков

Приложение N 1

к Решению

Сельской Думы

муниципального образования

сельское поселение

"Село Щелканово"

от 05.04. 2012 г. N 51

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ сельское поселение**

**"село щелканово"**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с [главой 34](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=110205;fld=134;dst=100655) Гражданского кодекса Российской Федерации, [Уставом](consultantplus://offline/main?base=RLAW037;n=13470;fld=134) муниципального образования сельское поселение "Село Щелканово".

1.2. Настоящее Положение определяет основные принципы, порядок и условия предоставления в аренду муниципального имущества МО сельское поселение "Село Щелканово", за исключением земельных участков, а также порядок определения размера арендной платы за аренду муниципального имущества.

Передача в аренду земельных участков осуществляется в соответствии с [Положением](consultantplus://offline/main?base=RLAW037;n=5825;fld=134;dst=100010) о порядке предоставления земельных участков, находящихся в собственности (ведении) МО "Юхновский район", утвержденным постановлением Районного Собрания представителей МО "Юхновский район".

1.3. Арендодателем имущества муниципального образования сельское поселение "Село Щелканово" выступает исключительно администрация муниципального образования сельское поселение "Село Щелканово" (далее - администрация).

1.4. Администрация МО сельское поселение "Село Щелканово" вправе передавать объекты муниципальной собственности в аренду самостоятельно, кроме объектов:

а) культуры и спорта;

б) зданий, используемых для нужд управления муниципальным образованием;

в) коммунально-бытового назначения;

г) жилищного фонда, если сделки могут привлечь переселение их нанимателей;

д) продаваемых или сдаваемых в аренду иностранным юридическим лицам или иностранным гражданам.

Передача перечисленных в настоящем пункте объектов в аренду совершается администрацией МО "Юхновский район" только на основании постановления Районного Собрания представителей.

1.5. Арендаторами муниципального имущества могут выступать физические и юридические лица.

1.6. Муниципальные унитарные предприятия могут самостоятельно сдавать в аренду закрепленное за ними в хозяйственное ведение недвижимое имущество, за исключением перечисленного в [п. 1.4](consultantplus://offline/main?base=RLAW037;n=13942;fld=134;dst=100019) настоящего Положения, с разрешения администрации МО сельское поселение "Село Щелканово".

Разрешение на сдачу имущества в аренду оформляется согласующей подписью Главы администрации МО сельское поселение "Село Щелканово" на договоре аренды.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Предоставление муниципального имущества в аренду может осуществляться как по инициативе собственника имущества, так и на основании заявления физических и юридических лиц.

2.2. Инициатива со стороны администрации муниципального образования может быть выражена в форме объявления, публикуемого в печати с указанием адреса объекта, краткой технической характеристики, требований по использованию, предлагаемого размера арендной платы и платы на покрытие общих расходов по содержанию объекта.

2.3. Имущество муниципального образования сельское поселение "Село Щелканово" предоставляется в аренду по результатам торгов, проводимых в форме аукциона или конкурса (при наличии двух или более претендентов), либо по целевому назначению.

 Аукцион представляет собой способ определения арендатора муниципального имущества, при котором победителем на публичных торгах становится соискатель, предложивший наибольшую цену за право аренды либо наибольшую величину арендной платы за установленный условиями аукциона срок аренды.

Конкурс представляет собой способ определения арендатора, при котором победителем становится соискатель, предложивший лучшие условия использования арендуемого имущества.

2.5.1. Администрация МО сельское поселение "Село Щелканово", выступая организатором конкурса или аукциона, не менее чем за тридцать дней до их проведения публикует в средствах массовой информации извещение, которое должно содержать:

- дату, время и место проведения конкурса (аукциона);

- характеристику объекта, выставляемого на конкурсе (аукционе);

- срок подачи заявок на участие в конкурсе (аукционе) и прилагаемых к заявке документов;

- размер задатка, срок и порядок его внесения заявителем;

- платежные реквизиты для перечисления задатка;

- сведения о начальной цене;

- критерии для определения победителей;

- срок, предоставляемый для заключения договора аренды;

- порядок и сроки объявления результатов конкурса (аукциона).

2.5.2. Администрация, сделавшая извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В извещении о проведении конкурса или аукциона могут быть указаны иные сроки для отказа администрации от проведения конкурса или аукциона.

2.5.3. Лица, собирающиеся принять участие в конкурсе (аукционе) на приобретение права аренды, подают в администрацию заявку на участие в конкурсе (аукционе) с приложением документов, указанных в извещении, и вносят задаток в размере, сроки и порядке, установленные организатором конкурса (аукциона).

Если конкурс или аукцион не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток также возвращается лицам, которые участвовали в конкурсе (аукционе), но не выиграли его.

При заключении договора аренды с лицом, выигравшим конкурс (аукцион), сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

2.5.4. Для принятия решения о победителе конкурса (аукциона) создается конкурсная комиссия. Состав конкурсной комиссии определяется администрацией МО сельское поселение "Село Щелканово" при принятии решения о проведении конкурса (аукциона). Председатель конкурсной комиссии ведет ее заседания, объявляет победителя конкурса (аукциона) и подписывает протокол проведения конкурса (аукциона).

2.5.5. При проведении конкурса (аукциона) ведется протокол, в котором указываются следующие сведения:

- дата, время и место проведения конкурса (аукциона);

- краткая характеристика объекта, выставляемого на конкурс (аукцион);

- наименования и адреса участников конкурса (аукциона);

- суммы арендной платы или цены за право аренды, а также условия аренды, предложенные участниками конкурса (аукциона);

- наименование победителя;

- иные необходимые сведения.

2.5.6. Договор аренды с лицом, выигравшим конкурс (аукцион), должен быть подписан сторонами в сроки, указанные в извещении о проведении конкурса (аукциона), но не позднее 20 дней со дня его проведения.

2.6. Целевым назначением муниципальное имущество предоставляется в аренду конкретному арендатору под определенный вид деятельности.

2.7. Для рассмотрения вопроса о сдаче муниципального имущества в аренду заинтересованное лицо представляет в администрацию следующие документы:

- заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду с указанием целей его использования;

- свидетельство о государственной регистрации юридического лица; физические лица представляют копию паспортных данных и свидетельство о государственной регистрации предпринимательской деятельности;

- свидетельство о постановке на налоговый учет.

2.8. Рассмотрение заявления о предоставлении муниципального имущества в аренду и принятие решения по нему производится не позднее 1 месяца со дня поступления заявления в администрацию.

2.9. После принятия уполномоченным органом решения о предоставлении муниципального имущества в аренду администрация готовит проект договора аренды со всеми необходимыми приложениями (расчет арендной платы, акт приема-сдачи имущества и т.д.).

3. ДОГОВОР АРЕНДЫ

3.1. Основным документом, регламентирующим отношения арендатора и арендодателя, является договор аренды, который заключается на добровольных началах при полном равноправии сторон.

3.2. Условия договора определяются по соглашению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом.

3.4. Договоры аренды недвижимого имущества муниципального образования сельское поселение "Село Щелканово", заключенные на срок не менее года, подлежат государственной регистрации в Юхновском отделе  Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

4.1. Размер арендной платы, а также порядок, условия и сроки ее внесения определяются договором аренды по соглашению сторон.

Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно. Арендная плата включает в себя базовую ставку арендной платы за 1 кв. м, а также коэффициенты, учитывающие степень благоустроенности объекта, вид деятельности арендатора, место расположения объекта, функциональное назначение помещения и иные условия.

Расчет арендной платы осуществляется в соответствии с [Методикой](consultantplus://offline/main?base=RLAW037;n=13942;fld=134;dst=100091) расчета арендной платы за аренду имущества МО сельское поселение "Село Щелканово", утверждаемой Сельской Думой;

Размер базовой ставки арендной платы определяется Решением Сельской Думы;

2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

3) предоставления арендатором определенных услуг;

4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

4.2. Арендная плата за муниципальное имущество перечисляется арендаторами в бюджет муниципального образования сельское поселение "Село Щелканово" в соответствии с условиями договора аренды.

После уплаты арендных платежей арендаторы представляют в администрацию копии платежных поручений для осуществления контроля по договорам аренды.

4.3. Размер арендной платы может быть пересмотрен досрочно по требованию одной из сторон в случае резкого изменения рыночных цен, тарифов, изменения минимального размера заработной платы, инфляции или других непредвиденных обстоятельств. Размер арендной платы может быть изменен, но не чаще одного раза в год.

5. ПОРЯДОК СУБАРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Арендаторы муниципального имущества, не закрепленного за муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями, вправе с согласия администрации МО сельское поселение "Село Щелканово" предоставлять арендуемое имущество в субаренду.

5.2. Порядок и условия предоставления муниципального имущества в субаренду определяются в договоре аренды.

5.3. Один экземпляр договора субаренды хранится в администрации МО сельское поселение "Село Щелканово

Приложение N 2

к Решению

Сельской Думы

муниципального образования

сельское поселение

"Село Щелканово"

от 05.04. 2012 г. N 51

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**"СЕЛО ЩЕЛКАНОВО"**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Методика расчета арендной платы предусматривает расчет арендных платежей за нежилые помещения, оборудование, инвентарь и другое муниципальное имущество исходя из его фактического состояния, реально складывающихся цен, а также других факторов, оказывающих влияние на рыночную конъюнктуру.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Ежемесячные арендные платежи за нежилые помещения устанавливаются и рассчитываются по формуле:

Ап = Бс x (К1 x К2 x К3 x К4) x П : 12,

где Ап - арендная плата за месяц, руб.;

Бс - базовая ставка арендной платы, взимается за 1 кв. м арендуемой площади, определяемая Решением Сельской Думы МО сельское поселение "Село Щелканово", руб./кв. м;

К1 - коэффициент, учитывающий степень благоустроенности:

- помещение с коммунальными удобствами (благоустроенное) - 1,5;

- при отсутствии в здании (помещении) водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения К1 снижается на 0,15 за каждый отсутствующий элемент обустройства;

- цокольные этажи, полуподвальные и подвальные помещения - 0,75;

К2 - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора:

- производственная и перерабатывающая деятельность, бытовые и коммунальные услуги, строительные работы, ремонтные услуги (кроме автосервиса), образовательная деятельность, лечебно-профилактическая и оздоровительная деятельность, аптеки, культурно-спортивная деятельность, страховая деятельность, транспортные услуги, почтовая связь - 1,5;

- общепит (без алкогольных напитков и пива), детская игровая деятельность, банковская деятельность, охранная деятельность, юридические, консалтинговые, информационные услуги - 2;

- торговля (оптовая и розничная), общепит (с алкогольными напитками и пивом) - 2,5;

- автосервис и автостоянки, скупка металла - 3,0;

- ночные клубы (рестораны), игровая, коммерческая деятельность (кроме детской), бизнес развлечений - 3,5;

К3 - коэффициент, учитывающий место расположения (территориальную зону):

- первая зона (улицы Боровская, Почтовая, Молодежная в с. Щелканово) - 1,2;

- вторая зона (прочие улицы села Щелканово) - 1,0;

- третья зона (другие населенные пункты) - 0,8;

К4 - коэффициент, учитывающий функциональное назначение помещения:

- производственное, торговое, офис - 1,0;

- отдельное складское - 0,7;

П - площадь занимаемого помещения, кв. м.

2.2. При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата для каждого типа деятельности рассчитывается пропорционально занимаемой площади.

2.4. Стоимость аренды 1 кв. м нежилой площади для бюджетных организаций установить в размере базовой ставки арендной платы.

1.В целях приведения Устава муниципального образования сельское поселение «Село Щелканово» в соответствие с Федеральным законом от 06.10.2003г № 131-ФЗ «Общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» ( в редакции федеральных законов от 11.07.2011 № 192- ФЗ, от 18.07.2011 № 224-ФЗ, от 18.07.2011 № 242-ФЗ, от 18.07.2011 № 243-ФЗ, от 19.07.2011 № 246-ФЗ, от 25.07.2011 № 263 –ФЗ), внести изменения согласно приложению.

2. Направить изменения в Устав муниципального образования сельское поселение «Село Щелканово» для регистрации в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Калужской области.

3. Настоящее решение вступает в силу после государственной регистрации и официального опубликования (обнародования).

**Глава муниципального образования**

**сельское поселение**

**«Село Щелканово» С.В. Новиков**

   Приложение

к решению Сельской Думы

от   №51

            Внести в Устав муниципального образования сельское поселение «Село Щелканово», принятого Решением Сельской Думы от\_\_\_\_2005г  №\_\_\_ следующие изменения: