

**КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ**

**ПИРОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ**

**ПИРОВСКИЙ ОКРУЖНОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 25.03.2022 г. | с. Пировское | № 20-217р |

|  |
| --- |
| Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества Пировского муниципального округа и методик определения арендной платы  |

В целях повышения эффективности управления муниципальным имуществом Пировского муниципального округа, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом Пировского муниципального округа, Пировский окружной Совет депутатов **РЕШИЛ:**

1. Утвердить:

1.1. Положение об аренде муниципального имущества Пировского муниципального округа (приложение № 1)

1.2. [Методику](#Par36) определения арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда Пировского муниципального округа (приложение № 2);

1.3. [Методику](#Par138) определения арендной платы при почасовой сдаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда Пировского муниципального округа (приложение № 3).

 2. Установить минимальную ставку годовой арендной платы за один квадратный метр общей нежилой площади в размере 1200 рублей.

 3. Установить базовую ставку годовой арендной платы за один квадратный метр общей нежилой площади в размере 2760 рублей.

4. Признать утратившими силу решения Пировского районного Совета депутатов от:

- 27.11.2012 № 36-215р "Об утверждении Положения об аренде муниципального нежилого фонда Пировского района и методик определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности Пировского района»,

- 29.08.2013 № 45-277р «О внесении изменений в решение Пировского районного Совета депутатов от 27.11.2012 № 36-215р «Об утверждении Положения об аренде муниципального нежилого фонда Пировского района и методик определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности Пировского района»,

- 27.10.2015 № 2-7р «О внесении изменений в Решение Пировского районного Совета депутатов от 27.11.2012 № 36-215р «Об утверждении Положения об аренде муниципального нежилого фонда Пировского района и методик определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности Пировского района»,

- 23.09.2016 № 11-69р «О внесении изменений в Решение Пировского районного Совета депутатов от 27.11.2012 № 36-215р «Об утверждении Положения об аренде муниципального нежилого фонда Пировского района и методик определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности Пировского района».

5. Контроль за исполнением данного Решения возложить на постоянную комиссию по жизнеобеспечению, благоустройству, сельскому и лесному хозяйству.

6. Настоящее Решение вступает в силу после его официального опубликования в районной газете «Заря».

Председатель Пировского Глава Пировского

окружного Совета депутатов муниципального округа

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Г.И. Костыгина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.И. Евсеев

Приложение №1 к РешениюПировского окружного Совета депутатов

 от 25.03.2022 № 20-217р

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**ОБ АРЕНДЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
ПИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131- ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), Правилами 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, утвержденными Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67, Приказом Федеральной антимонопольной службы от 16.12.2009 № 841 «Об утверждении административного регламента федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по рассмотрению заявлений о даче согласия на предоставление государственной или муниципальной преференции», Уставом Пировского муниципального округа и определяет порядок и условия предоставления в аренду муниципального имущества Пировского муниципального округа (далее - муниципальное имущество).
	2. В соответствии с настоящим Положением в аренду может быть передано следующее муниципальное имущество:

- недвижимое имущество (помещения, здания, в том числе части зданий и помещений).

* 1. Муниципальное имущество может быть передано в аренду юридическим лицам любых организационно-правовых форм, индивидуальным предпринимателям и физическим лицам.
	2. Целью передачи муниципального имущества в аренду является:
* целевое использование имущества,
* создание необходимой инфраструктуры,
* сохранность имущества,
* пополнение доходной части бюджета Пировского муниципального округа*.*
	1. Действие настоящего Положения не распространяется на отношения, связанные с арендой земельных участков и объектами жилищного фонда.

**Глава 2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ**

2.1. Заявки на предоставление в аренду объектов муниципального нежилого фонда подаются в письменном виде в администрацию Пировского муниципального округа.

Рассмотрение заявок, принятие решений по ним производится в 20-дневный срок со дня регистрации заявки.

2.2. Рассмотрение заявок производится при наличии следующих документов:

- письменного обращения заявителя в администрацию Пировского муниципального округа;

- копий учредительных документов юридического лица;

- копии документа, удостоверяющего личность гражданина;

- копии документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;

- документа, связанного с заключенным договором банковского счета, договором банковского вклада в банках или иных кредитных организациях (для юридического лица)

* 1. По договору аренды (имущественного найма) муниципальное имущество предоставляется арендатору (нанимателю) за плату во временное пользование.

2.4.Заключение договора аренды муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения торгов в форме аукционов или конкурсов на право заключения договора аренды, за исключением следующих случаев:

* предоставление прав на муниципальное имущество в случаях, определенных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции:
* в целях, установленных статьей 19 Закона о защите конкуренции;

Предоставление муниципальной преференции в виде передачи в аренду муниципального имущества без проведения торгов осуществляются по согласованию с Управлением Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

2.5.При передаче в аренду имущества муниципальной казны Пировского муниципального округа полномочия арендодателя муниципального имущества осуществляет администрация Пировского муниципального округа.

 При передаче в аренду муниципального имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям, на праве оперативного управления - муниципальным автономным, бюджетным и казенным учреждениям, полномочия арендодателя осуществляет руководитель предприятия (учреждения). В случаях, установленных законодательством и учредительными документами предприятия (учреждения), указанное решение принимается по согласованию с администрацией Пировского муниципального округа*.*

2.6.Торги на право аренды муниципального имущества проводятся в случаях, когда имущество свободно от договорных отношений либо не востребовано для использования в уставной деятельности муниципальных учреждений.

2.7.Муниципальные унитарные предприятия (МУП) и муниципальные автономные учреждения (МАУ) вправе сдавать в аренду имущество, принадлежащее им на праве хозяйственного ведения и оперативного управления соответственно, в рамках действующего законодательства, при этом недвижимое имущество МУП и МАУ, а также особо ценное движимое имущество МАУ передается в аренду с согласия собственника, при условии, что аренда не препятствует осуществлению деятельности, предмет и цели которой определены уставом, а также обеспечит сохранность муниципального имущества.

2.8.Условия торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества разрабатываются арендодателем в соответствии с действующим законодательством.

2.9.При проведении торгов на право заключения договора аренды основой для расчета арендной платы за использование муниципального имущества является рыночно обоснованная величина арендной платы на определенный срок, определенная в соответствии с Федеральным законом от

29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и другими нормативными актами в области оценочной деятельности.

2.10.При заключении договоров аренды имущества муниципальной казны без проведения торгов ежемесячный размер арендной платы определяется на основании методики, установленной приложением 2 к настоящему Решению.

2.11.Торги на право заключения договора аренды муниципального имущества проводятся в соответствии с Правилами 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, утвержденными Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67.

2.12.В случае, если торги признаны несостоявшимися, организатор торгов вправе объявить о проведении новых торгов в установленном порядке. При проведении новых торгов организатор вправе изменить их условия, в том числе снизить размер начальной (минимальной) цены договора, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и другими нормативными актами в области оценочной деятельности, но не более чем на 5 процентов.

2.13.Договор аренды муниципального имущества является основным документом, регламентирующим отношения сторон, и заключается в срок, составляющий не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.

2.14.В договоре аренды указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору; определяются состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер и порядок внесения арендной платы, распределение обязанностей и ответственность сторон.

2.15.На основании подписанного сторонами договора аренды составляется акт приема-передачи муниципального имущества, являющийся неотъемлемой частью договора аренды. В акте приема-передачи указываются:

* дата составления акта;
* наименование и реквизиты сторон договора;
* дата составления и номер договора аренды;
* технические и иные характеристики объекта;
* недостатки имущества и сроки их устранения;
* подписи сторон.

2.16.Договор аренды муниципального имущества вступает в силу с момента подписания его сторонами или в иной согласованный сторонами срок. Договор аренды муниципального недвижимого имущества, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» за счет арендатора и вступает в силу с момента регистрации.

2.17.Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), а также предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование на срок действия договора аренды. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

2.18.Арендаторы муниципального имущества несут обязательства по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, рассчитываемых на общую площадь, включающую в себя арендуемую площадь и вспомогательную площадь, определяемую в зависимости от арендуемой площади с учетом коэффициента по зданию.

**Глава 3. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ЗАЧЕТА
В СЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТ АРЕНДАТОРОВ
ЗА ПРОИЗВЕДЕННЫЕ РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ
РЕМОНТУ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА -
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

* 1. Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением ' линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а Также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.
	2. Объект капитального строительства - нежилое здание, встроенно- пристроенное помещение, объект или сооружение инженерной инфраструктуры (далее - Объект).
	3. Подлежат возмещению произведенные арендатором затрата, в которые входит стоимость работ по капитальному ремонту Объекта, перечисленные в приложении к настоящему Положению, и разработка проектно-сметной документации по капитальному ремонту Объекта.
	4. Возмещению не подлежат зазраты арендатора на проведение работ:
* по капитальному ремонту Объекта, не согласованные в установленном порядке;
* по текущему ремонту Объекта;

 - по обеспечению Объекта дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, монтажу счетчиков тепло-, энерго-, водоснабжения;

 - по монтажу охранной сигнализации (включая работы по установке дополнительных дверей, решеток);

 - необходимость проведения которых возникла в связи со спецификой деятельности арендатора или связанных с улучшением экстерьера и интерьера Объекта.

* 1. Арендатор, заинтересованный в проведении капитального ремонта Объекта с последующим возмещением затрат на его проведение, направляет арендодателю заявление, в котором должны быть указаны:
* предложения по проведению капитального ремонта с указанием видов работ и строительных материалов, изделий и конструкций, планируемых к применению при проведении ремонта;
* предполагаемые сроки проведения капитального ремонта (план-график проведения работ);
* условия проведения капитального ремонта (собственными силами, силами подрядной организации);

 - смета на выполнение капитального ремонта.

* 1. В случае установления необходимости в проведении капитального ремонта Объекта арендодатель направляет арендатору письменное согласие на проведение капитального ремонта.
	2. Условия проведения капитального ремонта оформляются дополнительным соглашением к договору аренды.
	3. Для возмещения затрат за проведенный капитальный ремонт арендатор обязан не позднее одного месяца с момента окончания срока, установленного дополнительным соглашением для проведения капитального ремонта, предоставить арендодателю:
* акт о приемке выполненных работ;
* платежные документы, подтверждающие затраты арендатора на проведение капитального ремонта;
* договор подряда с копией лицензии подрядчика на осуществление данного вида деятельности.
	1. Возмещение затрат арендатора за проведенный капитальный ремонт Объекта осуществляется на основании распоряжения администрации района, в котором должен быть указан размер затрат, принятых к возмещению.
	2. При досрочном расторжении договора аренды сумма затрат за проведенный капитальный ремонт, не возмещенная на момент расторжения договора аренды, считается погашенной.
	3. После истечения срока действия договора аренды сумма затрат за проведенный капитальный ремонт, не возмещенная на момент окончания срока договора аренды, считается погашенной.

**4. ПЕРЕЧЕНЬ ОРГАНИЗАЦИЙ И УЧРЕЖДЕНИЙ, ДЛЯ КОТОРЫХ МОЖЕТ УСТАНАВЛИВАТЬСЯ МИНИМАЛЬНАЯ СТАВКА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА 1 КВАДРАТНЫЙ МЕТР**

4.1. Минимальная ставка арендной платы может устанавливаться для:

- органов федеральной власти, суда, прокуратуры, федеральных учреждений и федеральных казенных предприятий;

- государственных и муниципальных учреждений социальной защиты населения;

- органов государственной власти Красноярского края, учреждений, образованных администрацией Красноярского края;

- органов пожарной охраны;

- госархивов, библиотек, фонотек, фильмотек, музеев;

- творческих союзов и организаций, осуществляющих культурно-просветительскую деятельность, изостудий;

- домов культуры;

- внешкольных воспитательных организаций (клубов, секций, станций юных техников и т.д., ведущих работу с детьми);

- клубов любителей животных, ветклиник;

- общественных организаций социальной защиты инвалидов войны, труда или по здоровью, участников ликвидации чернобыльской аварии, солдатских матерей, фондов защиты детей, оздоровительных и благотворительных фондов, религиозных организаций;

- объединений, ассоциаций женщин и молодежи;

- специализированных предприятий детского и диетического питания, молочно-раздаточных пунктов;

- редакций средств массовой информации, учредителем или одним из учредителей которых выступает орган исполнительной власти.

**5. ПОРЯДОК СДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОРГАНАМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, УЧРЕЖДЕНИЯМ И ОРГАНИЗАЦИЯМ.**

5.1. Договор предусматривающий переход права владения и (или) пользования муниципальным имуществом по решению администрации Пировского муниципального округа заключается с госорганами, органами местного самоуправления, государственными внебюджетными фондами, Банком России, государственными и муниципальными учреждениями, медицинскими и образовательными организациями, адвокатскими, нотариальным, торгово-промышленными палатами, для размещения сетей связи и объектов почтовой связи и иными лицами, установленными статьей 17.1 Закона о защите конкуренции.

Приложение №2 к РешениюПировского окружного Совета депутатов

 от 25.03.2022 № 20-217р

**МЕТОДИКА**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА ПИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

1. Под объектами муниципального нежилого фонда Пировского муниципального округа в рамках данной Методики понимаются нежилые здания, производственные, офисные, складские помещения, гаражи.

2. В соответствии с настоящей Методикой основой для расчета арендной платы является:

- отчет об оценке рыночной стоимости имущества, подготовленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

- технические характеристики, указанные в выписке из Единого государственного реестра объектов капитального строительства, техническом паспорте, выписке из технического паспорта и иных документах на соответствующее имущество Пировского муниципального округа;

- базовая ставка годовой арендной платы за один квадратный метр общей нежилой площади, утверждаемая Решением Пировского окружного Совета депутатов.

3. Размер годовой арендной платы за пользование объектом муниципального нежилого фонда Пировского муниципального округа определяется по следующей формуле:

А = Саб x S x Км х Кт x Ктз x Кк х Кд, где

Саб - базовая ставка годовой арендной платы за один квадратный метр общей нежилой площади;

S - площадь занимаемого помещения;

Км - коэффициент строительного материала;

Кт - коэффициент типа строения;

Ктз - коэффициент, учитывающий территориальное расположение объекта аренды;

Кк - коэффициент качества строения;

Кд - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора.

4. Значение коэффициентов:

4.1. Км - учитывающий материал строения

кирпич Км - 1,2

железобетон и прочие Км - 1,0

дерево Км - 0,8

4.2. Кт - учитывающий тип строения

производственное или складское

- неотапливаемое Кт - 0,8

- отапливаемое Кт - 0,9

административное и прочее Кт - 1,0

4.3. Ктз - учитывающий территориальное расположение

- с. Пировское Ктз - 1,2

- с. Икшурма, п. Кетский, с. Кириково, с. Бушуй, с. Троица, с. Солоуха,

с. Комаровка, п. Чайда. Ктз - 0,8

- прочие населенные пункты района Ктз - 0,5

4.4. Кк - учитывающий качество строения

отдельно стоящее здание Кк - 1,2

надземная встроенно-пристроенная часть Кк - 1,0

чердачное помещение (мансарда) Кк - 0,9

подвальное помещение Кк - 0,6

4.5. Кд - учитывающий вид деятельности арендатора

- для организаций и частных лиц, занимающихся банковской,

 биржевой деятельностью Кд - 2,5

- для страховых компаний и юридических консультаций,

 агентств по продаже недвижимости Кд - 1,5

- для магазинов по продаже автомобилей и запчастей,

специализированных магазинов по продаже винно-водочных изделий Кд - 1,2

- для магазинов оптовой торговли, розничной торговли

 промышленными, продовольственными товарами, рынков,

 частных нотариальных контор Кд - 1,0

- для предприятий и частных лиц, занимающихся производством

 товаров народного потребления, продовольствия, выпуском

 проектно-технической документации, государственных

 пенсионных фондов, аптек Кд - 0,5

- для предприятий и частных лиц, оказывающих бытовые и

 ритуальные услуги, услуги общественного питания, детских

 и молодежных клубов Кд - 0,35

 - для предприятий и частных лиц, занимающихся социально

 ориентированной торговлей товарами первой необходимости

(торговля по сниженным ценам для отдельных категорий населений) Кд – 0,5

- для предприятий и частных лиц, занимающихся производственной,

 перерабатывающей деятельностью Кд - 0,1

 - для прочих видов деятельности, не вошедших в перечень Кд - 1,0

Приложение №3 к РешениюПировского окружного Совета депутатов

 от 25.03.2022 № 20-217р

**МЕТОДИКА**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ ПОЧАСОВОЙ СДАЧЕ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА ПИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

1. В соответствии с настоящей Методикой основой для расчета арендной платы является годовая арендная плата за пользование объектом муниципального нежилого фонда Пировского муниципального округа, рассчитанная в соответствии с Методикой, изложенной в приложении № 2 к Решению Пировского окружного Совета депутатов.

2. Расчет арендной платы объекта муниципальной собственности Пировского муниципального округа за один час производится по следующей формуле:

Ачас = Агод / Кдн / Тчас,

где:

Агод - размер арендной платы за календарный год, рассчитанный по вышеприведенной Методике (приложение № 2);

Кдн - количество дней в году, в которые может использоваться арендуемый объект, принимается равным 365;

Тчас - среднее количество часов в день, в которые может использоваться арендуемый объект, принимается равным 12.

При заключении договора аренды с почасовой оплатой приложением к договору является график использования арендуемого помещения.