**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ДУБЕНСКИЙ ПОССОВЕТ**

**БЕЛЯЕВСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

 **четвертого созыва**

 **РЕШЕНИЕ**

 29.03.2022 п. Дубенский № 55

Об утверждении  Положения « О порядке сдачи в аренду нежилых помещений ( зданий, сооружений, встроенных-пристроенных помещений в жилых домах) расположенных на территории муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области»

 В соответствии с Гражданским кодексом РФ, Бюджетным кодексом РФ, налоговым кодексом РФ, Федеральным законом « О защите конкуренции и ст.5 Устава муниципального образования Дубенский поссовет, Совет депутатов муниципального образования Дубенский поссовет решил:

1. Утвердить положение « О порядке сдачи в аренду нежилых помещений ( зданий, сооружений, встроенных-пристроенных помещений в жилых домах) расположенных на территории муниципального образования Дубенский поссовет и находящихся в собственности муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области (Приложение №1).
2. Признать утратившим силу Положение о порядке предоставления в аренду имущества находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области, утвержденное решением Совета депутатов муниципального образования Дубенский поссовет от 02.04.2007 г. № 70 с изменениями от 28.06.2012 г.№63.
3. Поручить главе администрации муниципального образования Дубенский поссовет с 01.04.2022 г. заключить дополнительное соглашение к договорам аренды в части размера арендной платы.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по вопросам финансовой и экономической политики.
5. Решение вступает в силу со дня официального опубликования.

Председатель Совета депутатов Е.В.Табашникова

Глава муниципального образования В.И.Сидоров

 Приложение к решению

 Совета депутатов

 муниципального образования

 Дубенский поссовет

 от 29.03.2022 № 55

ПОЛОЖЕНИЕ

«О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

(ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В ЖИЛЫХ ДОМАХ), РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДУБЕНСКИЙ ПОССОВЕТ И НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДУБЕНСКИЙ ПОССОВЕТ

ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ»

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "О защите конкуренции", Законом Российской Федерации "Об образовании", Положением о порядке владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования Дубенский поссовет, утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования Дубенский поссовет от 02.04.2007 №70 и устанавливает порядок сдачи в аренду, определения размера арендной платы от сдачи в аренду нежилых помещений (зданий, сооружений и встроенно-пристроенных помещений в жилых домах), находящихся в собственности муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области.

Указанный порядок применяется в случаях сдачи в аренду нежилых помещений, являющихся собственностью муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области, без проведения конкурсов или аукционов согласно Федеральному закону от 26.07.2009 №135-ФЗ "О защите конкуренции.

В остальных случаях предоставление в аренду муниципального имущества муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области осуществляется в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 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".

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
2. Цель настоящего Положения

Настоящее Положение разработано в целях организации на территории Дубенского поссовета единого порядка сдачи в аренду недвижимого имущества (далее - объект), принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию Дубенский поссовет, и согласования договоров аренды.

Настоящее Положение определяет порядок сдачи в аренду имущества:

закрепленного за муниципальными учреждениями района на праве оперативного управления;

казны муниципального образования Дубенский поссовет (муниципального имущества, не закрепленного за муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями);

закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения.

1. Основные понятия, применяемые в настоящем Положении

В настоящем Положении используются следующие основные понятия:

арендная плата - денежные средства, перечисляемые арендаторами за пользование нежилыми помещениями на основании договора аренды;

муниципальная собственность муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области - имущество, принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области;

объект - недвижимое имущество, являющееся собственностью муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области, закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями и на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, а также находящееся в казне муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области.

1. Учет договоров аренды

1. Отдел по муниципальной собственности и земельным вопросам администрации муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области (далее - отдел) ведет учет договоров аренды в реестре договоров аренды имущества, являющегося собственностью муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области.

2. Договоры аренды, заключенные на срок более года, подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области в соответствии с федеральным законодательством.

4. Арендаторы муниципальной собственности муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области

Объекты, находящиеся на территории муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области, могут быть сданы в аренду любым юридическим лицам и гражданам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в том числе иностранным, зарегистрированным в Российской Федерации в установленном законодательством порядке, в соответствии с настоящим Положением.

II. ПОРЯДОК СДАЧИ ОБЪЕКТОВ В АРЕНДУ

5. Сдача в аренду объектов, закрепленных на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями

Объекты, находящиеся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий и временно не используемые по прямому назначению, сдаются в аренду этими предприятиями с согласия администрации муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области (далее – Администрация).

Согласование сторонами оформленного пакета документов к договору аренды осуществляется в следующем порядке:

муниципальное унитарное предприятие представляет в Администрацию вместе с сопроводительным письмом договор аренды в трех экземплярах, учредительные документы арендатора, справку предприятия, на балансе которого числится объект, о его техническом обустройстве и копию плана помещения с указанием на ней арендуемой площади;

Администрация в течение 15 дней согласовывает договор аренды или отказывает в его согласовании. Два экземпляра договора аренды возвращаются муниципальному унитарному предприятию с сопроводительным письмом, в котором должно быть выражено согласие на заключение договора аренды, а третий экземпляр остается в администрации.. При отказе в согласовании договора Администрация направляет в адрес муниципального унитарного предприятия мотивированный отказ.

6. Сдача в аренду объектов, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями

Объекты, находящиеся в оперативном управлении муниципальных учреждений, учредителем которых является муниципальное образование Дубенский поссовет, в целях обеспечения более эффективной организации основной деятельности учреждения, для которой оно создано, рационального использования такого имущества, могут быть переданы этими учреждениями в аренду с согласия Администрации.

Согласование сторонами оформленного договора аренды и пакета документов к договору осуществляется в следующем порядке:

муниципальное учреждение представляет в Администрацию вместе с сопроводительным письмом договор аренды в трех экземплярах, учредительные документы арендатора, справку учреждения, на балансе которого числится объект, о его техническом обустройстве и копию плана помещения с указанием на ней арендуемой площади;

Администрация в течение 15 дней согласовывает договор аренды или отказывает в его согласовании. Два экземпляра договора аренды возвращаются в муниципальное учреждение с сопроводительным письмом, в котором должно быть выражено согласие на заключение договора аренды, а третий экземпляр остается в администрации. При отказе в согласовании договора аренды Администрация направляет в адрес муниципального учреждения мотивированный отказ.

7. Сдача в аренду объектов, находящихся в казне

Арендодателем объектов, находящихся в казне муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области, выступает Администрация. Договор аренды может быть заключен как по инициативе Администрации, так и по инициативе арендатора.

Заключение договора аренды по инициативе Администрации или арендатора производится в следующем порядке:

арендатор направляет в Администрацию письменное обращение о сдаче в аренду объекта. К заявлению арендатор прикладывает свои учредительные документы;

Администрация в течение 15 дней оформляет договор аренды либо направляет арендатору мотивированный отказ. Оформленный договор аренды направляется арендатору заказным письмом.

III. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

8. Базовая ставка арендной платы

Установить базовую ставку арендной платы за пользование нежилыми помещениями, расположенными на территории Беляевского района Оренбургской области и находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Дубенский поссовет Оренбургской области, в размере 300 рублей (без НДС) за 1 кв. метр в год.

9. Арендная плата

Арендная плата не включает в себя коммунальные затраты и плату за пользование земельным участком, на котором расположен объект. Размер арендной платы дифференцируется в зависимости от назначения используемого объекта, технического обустройства помещения, групп пользователей, месторасположения объекта в соответствии с методикой расчета арендной платы за пользование нежилыми помещениями (в зданиях, сооружениях, встроенно-пристроенных в жилых домах), расположенных на территории Дубенский поссовет и находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области (Приложение).

10. Порядок перечисления арендных платежей

В случае, если арендодателем выступает Администрация, арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц в районный бюджет. НДС определяется арендатором самостоятельно в соответствии с действующим законодательством РФ и перечисляется им на расчетный счет федерального казначейства по месту регистрации налогоплательщика.

При предоставлении объектов в аренду муниципальными унитарными предприятиями арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет на расчетный счет арендодателя арендную плату и налог на добавленную стоимость (НДС) за истекший месяц.

При предоставлении объектов в аренду муниципальными казенными учреждениями арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц в районный бюджет. НДС определяется арендатором самостоятельно в соответствии с действующим законодательством РФ и перечисляется им на расчетный счет федерального казначейства по месту регистрации налогоплательщика.

При предоставлении объектов в аренду муниципальными бюджетными, автономными учреждениями арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц на лицевые счета данных учреждений.

11. Изменение размера арендной платы.

Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, изменяется в одностороннем порядке арендодателем, на размер уровня инфляции установленного в Российской Федерации о федеральном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период, который принимается ежегодно по с

остоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующим за годом, в котором заключен договор аренды.

Приложение

 к Положению

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

(В ЗДАНИЯХ, СООРУЖЕНИЯХ, ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫХ

В ЖИЛЫХ ДОМАХ), РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ

БЕЛЯЕВСКОГО РАЙОНА И НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ

СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ДУБЕНСКИЙ ПОССОВЕТ БЕЛЯЕВСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

(далее - Методика)

Арендная плата за пользование нежилыми помещениями, расположенными на территории Беляевского района и находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Дубенский поссовет Беляевского района Оренбургской области, исходя из фактического размера арендуемого помещения и его характеристик, определяется по следующей формуле:

 **Апл = (Бст /12 x Sп + Sпод/12 х Кпод) x Квд x Ко x Кз x Кт** , где

**Апл**  - величина арендной платы за арендуемое нежилое помещение (в рублях);

**Бст** - базовая ставка арендной платы за 1 кв. м арендуемой площади нежилого помещения в год, установлена в размере минимального размера оплаты труда для гражданско-правовых отношений;

**Sп** - величина арендуемой площади (кроме площади подвала), кв.м.;

**Sпод** - величина арендуемой площади подвала, кв.м.;

**Кпод -** 0,5 – коэффициент подвала

**Квд** - коэффициент вида деятельности в арендуемом помещении

Квд **= 7,09-** для помещений, арендуемых под банки, биржи, страховые компании, вкладные и сберегательные кассы, валютные обменные пункты.

Квд= **6,27** - для помещений, арендуемых под конторы, офисы, административные помещения, ломбарды, нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации

Квд - **5,46 -** для помещений арендуемых под магазины, рестораны, бары, закусочные, кафе, гаражи, склады, гостиницы, мастер­ские по ремонту автомобилей и для других назначений

Квд = **4,36** - для помещений, арендуемых под научно-производствен­ную деятельность, экспериментальные мастерские, проектные и конструкторские организации, ветлечебницы, пункты прока­та, приема стеклотары, вторсырье, билетные кассы, теле-радио студии

Квд = **3,54** - для помещений, арендуемых под предприятия обществен­ного питания (столовая), почтовойсвязи**,** производствен­ные помещения, спорт, культуру, аптеки, здравоохранение, ритуальные услуги, для органов прокуратуры, юстиций, судов, милиции, ГИБДД, налоговых инспекции, таможни

Квд =**2,72** - для помещений, арендуемых предприятиями бытового обслуживания (бани, прачечные, ателье, парикмахерские)

Квд = **2,72 -** для помещений, арендуемых предприятиями, использую­щими труд инвалидов, на площадь пропорциональную числен­ности занятых инвалидов

**Ко** - коэффициент организационно-правовой формы юридического лица или предпринимателя, арендующего помещение

Ко – 1 – для учреждений, финансируемых из районного бюджета

Ко – 1 – для государственных предприятий, учреждений, общественных и религиозных организаций, благотворительных организаций, фондов, ассоциаций, союзов, финансируемых из районного бюджета

Ко – 1,2 – для предприятий, финансируемых из областного бюджета

Ко – 2 – для остальных организационно-правовых форм, физических лиц (предпринимателей)

**Кт –** коэффициент технического обустройства

Кт – 1,25 – при наличии в арендуемом помещении водоснабжения, отопления, канализации, электроснабжения

Кт – 1 – при отсутствии каких-либо видов обустройства

**Кз –** коэффициент зоны для территории поселка

Кз – 0,75 – для других территорий поселка

Если арендуемое помещение используется для нескольких целей, то коэффициент назначения следует применять пропорционально долям от площади, занимаемым под различные цели использования.

В расчет арендной платы за аренду объекта по настоящей Методике не входит налог на добавленную стоимость, который арендатор перечисляет в соответствии с действующим законодательством.