**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ДОМБАРОВСКИЙ ПОССОВЕТ**

**ДОМБАРОВСКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Заседание двадцать второе**

**Второго созыва**

**РЕШЕНИЕ № 22-7**

**от 7 июля 2022 года**

Об утверждении Положения «О порядке

заключения договоров аренды,

договоров безвозмездного пользования,

договоров доверительного управления

имуществом, иных договоров,

предусматривающих переход прав владения

и (или) пользования в отношении имущества

муниципального образования Домбаровский поссовет»

 На основании статей 12, 132 Конституции Российской Федерации, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Приказа Федеральной антимонопольной службы № 67 от 10.02.2010 г. «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», Устава МО Домбаровский поссовет Домбаровского района Оренбургской области Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить положение «О заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества муниципального образования Домбаровский поссовет» согласно приложению № 1.

2. Признать утратившим силу Решение Совета депутатов № 14-10 от 08.05.2008г. «Об утверждении Положения о порядке сдачи объектов муниципальной собственности Домбаровский поссовет (кроме земельных участков) в аренду»

4. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на главного специалиста – главного бухгалтера администрации Шаршову Л.К.

5. Настоящее решение вступает в силу со дня официального обнародования и подлежит размещению на официальном сайте МО Домбаровский поссовет в сети Интернет.

Председатель Совета депутатов А.О. Дильмухамедов

Глава МО Домбаровский поссовет В.А. Шуберт

Приложение № 1

 к решению Совета депутатов

 № 22-7 от 07 июля 2022 г.

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

**о заключении договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества муниципального образования Домбаровский поссовет**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет основные принципы, порядок и единые на территории муниципального образования Домбаровский поссовет правила заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав владения и (или) пользования муниципальным имуществом, развития добросовестной конкуренции, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами местного самоуправления.

1.4. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества осуществляет главный специалист администрации Домбаровского поссовета.

1.5. Имущество может быть передано любому юридическому лицу независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любому физическому лицу, в том числе индивидуальному предпринимателю.

1.6. Заключение договоров может осуществляться в отношении муниципального имущества:

- не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

- принадлежащего на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления муниципальным унитарным предприятиям;

- закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными автономными учреждениями;

- принадлежащего на праве оперативного управления муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, органам местного самоуправления.

1.7. Переход прав владения и (или) пользования муниципальным имуществом не влечет передачу права собственности на него.

1.8. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в части 1.6 настоящего Положения, устанавливается в

1.9. С 1 января 2011 года информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в части 1.1 настоящего Положения, размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

1.10. Не допускается заключение договоров, указанных в части 1.1 настоящего Положения, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

1.11. При заключении и (или) исполнении указанных в части 1.1 настоящего Положения договоров их цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

1.12. По истечении срока договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

1.13 Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в части 1.12. настоящего Положения, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

1.14. В случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды муниципального имущества по основаниям, не предусмотренным пунктом 1.13 настоящего Положения, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

**Раздел 2. Порядок рассмотрения заявлений на предоставление**

2.1. Имущество предоставляется на основании заявлений оформленных письменно.

2.2. В заявлении указывается экономическое обоснование потребности в объекте, цель использования, предполагаемое местоположение, площадь и срок использования.

2.3. К заявлению прикладываются следующие документы:

1) для юридических лиц: заверенные копии учредительных документов (Устав предприятия, учредительный договор) свидетельство о государственной регистрации, на основании которых заявитель имеет статус юридического лица, его полный почтовый адрес, место расположения органа управления, протокол собрания учредителей об избрании директора юридического лица;

2) для физических лиц копии документов, удостоверяющих личность;

 2.4. По результатам рассмотрения заявлений главным специалистом в месячный срок принимается одно из следующих решений:

1) предоставление права заключения договора;

2) проведение конкурса;

3) проведение аукциона;

4) отказ с указанием причин.

**Раздел 3. Порядок организации заключения договора**

3.1. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество:

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

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

7) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

9) в порядке, установленном главой 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

10) лицу, с которым заключен муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

11) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

12) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

14) являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

15) лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

16) передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании муниципального контракта или на основании пункта 1 настоящей части.

3.2. Указанный в части 3.1 настоящего раздела порядок заключения договоров 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, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

3.3. В порядке, предусмотренном частью 1 настоящего раздела, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

1) муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;

2) муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;

3) муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

3.4. Основанием для заключения договоров является протокол итогов проведенного конкурса или аукциона и (или) постановление администрации Домбаровского района.

3.5. Договор является единственным документом, предусматривающим переход права владения и (или) пользования имуществом на период действия договора и вступает в силу с момента его подписания сторонами для договоров, заключенных на срок менее одного года или государственной регистрации сделки для договоров, заключенных сроком на год и более.

**Раздел 4. Порядок определения размера арендной платы**

4.1. Размер арендной платы при аренде имущества, в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов:

а) на основании Методики расчета арендной платы за пользование объектами нежилого недвижимого имущества муниципального образования Домбаровский район (далее - методика), (приложение 1);

б) на основании рыночной оценки.

4.2. Размер арендной платы устанавливается по результатам рыночной оценки в случаях предоставления имущества по итогам проведения торгов (конкурсов, аукционов), а также без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в соответствии с пунктом 1.13 раздела 1 настоящего Положения.

В случае, если право на заключение договора аренды приобретается на торгах (конкурсах, аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов). Начальный размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4.3. Арендная плата по всем договорам аренды имуществ и платежи за право заключения договора безвозмездного пользования подлежат зачислению в бюджет муниципального образования.

4.4. НДС определяется арендатором самостоятельно в соответствии с действующим законодательством РФ и перечисляется им на расчетный счет федерального казначейства по месту регистрации налогоплательщика.

4.5. При заключении договора аренды главный специалист администрации предусматривает в таком договоре сроки внесения, случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование имуществом.

Размер арендной платы, установленный по результатам рыночной оценки, ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

4.6. Изменение размера арендной платы за пользование имуществом, кроме случаев, установленных пунктом 4.5. настоящего раздела, осуществляется также:

по основаниям, предусмотренным муниципальными правовыми актами;

в связи с изменением существенных характеристик имущества (площади, видов деятельности в арендуемом имуществе, технического обустройства и др.)

**Раздел 5. Порядок сдачи и приемки имущества при заключении или**

**расторжении договоров**

5.1. Сдача и приемка имущества при заключении, прекращении или расторжении договора осуществляется в порядке, определяемом действующим законодательством РФ полномочными представителями с составлением акта.

5.2. Акт приема-передачи составляется в двух экземплярах для каждой из сторон, а в случае государственной регистрации в трех.

5.3. Акт приема – передачи объекта является неотъемлемой частью договора.

5.4. В случае прекращения или расторжения договора аренды арендная плата взимается до момента фактической передачи Объекта от арендатора к арендодателю.

**Раздел 6. О возмещении понесенных затрат на капитальный** **ремонт**

6.1. Арендатор поддерживает имущество в исправном состоянии; производит текущий ремонт объекта и инженерных коммуникаций, находящихся в нем; перепланировку; переоборудование объекта, связанные с изменением цели его использования за счет собственных средств, без дальнейшей компенсации, в установленные договором сроки.

6.2. Капитальный ремонт арендуемых Объектов арендатор проводит только после согласования с Комитетом и балансодержателем помещения, при этом:

- в случаях, когда капитальный ремонт, проводимый Арендатором, совпадает по срокам с плановым капитальным ремонтом, Арендатор имеет право на возмещение своих затрат в размере не более 50% от общей суммы годовой арендной платы при условии согласования документов, подтверждающих проведения ремонтных работ в срок не более одного года.

 - во всех остальных случаях затраты Арендатору не компенсируются как в период действия договора аренды, так и по его окончании.

6.3. Основанием для возмещения понесенных арендатором затрат на проведение капитального ремонта является постановление главы поссовета.

Приложение 1

к положению

**Методика**

**расчета арендной платы за пользование объектами нежилого недвижимого имущества муниципального образования Домбаровский поссовет**

Арендная плата за переданные в аренду муниципальные нежилые здания, сооружения и помещения (далее объекты) определяется по формуле:

 **Апло = Аб x Sп x Кэф х Квд x Ко x Кт x Кз**

где:

 Аб - базовая ставка арендной платы за 1 кв. м арендуемой площади нежилого помещения в год. Устанавливается ежегодно на Совете депутатов.

 Sп - величина арендуемой площади (по внутреннему обмеру), кв. м

 Кэф – коэффициент эффективности, устанавливается в зависимости от типа здания, сооружения, в котором находится объект.

# Кэф = 1,2 – отдельно стоящее здание

Кэф = 1,1 – пристроенное

Кэф = 1,0 – встроенно – пристроенное, встроенное

Кэф = 0,9 – цокольный этаж

Кэф = 0,5 – подвальное помещение.

Квд - коэффициент вида деятельности в арендуемом помещении:

Квд = 3 – банки, биржи, страховые компании, игорный бизнес, вкладные и сберегательные кассы, валютные обменные пункты; специализированная торговля алкогольной продукцией, мехами, ювелирными изделиями, бытовой и оргтехникой; оптовая торговля; ювелирные мастерские;

Квд = 2,5 – офисы, конторы коммерческих организаций, предприятий и др. юридических и физических лиц, оказывающих платные услуги населению, нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации; телефонная и сотовая связь, АТС; предприятия, учреждения и организации осуществляющие проектные, сметные и изыскательные работы; организации общественного питания с реализацией алкогольной продукции;

Квд = 2 – для помещений, арендуемых под магазины, административные помещения, гостиницы, мастерские по ремонту автомобилей;

Квд = 1,5 - для помещений, арендуемых под рестораны, бары, закусочные, кафе, гаражи, склады и другое назначение, не отнесенное ни к одному из указанных коэффициентов, определяющих назначение и цель использования объектов.

Квд = 1,25 - для помещений, арендуемых под научно - производственную деятельность; ветлечебницы; пункты проката, приема стеклотары, вторсырья; билетные кассы; телерадиостудии;

Квд = 1,3 - для помещений, арендуемых под бани, прачечные, ателье, ремонт обуви, теле-, радиоремонт, часовые мастерские, фотоателье; ритуальные услуги;

Квд = 1,5 - парикмахерские, косметологические лечебницы, массажные кабинеты и другие медицинские предприятия не финансируемые из бюджетов различных уровней, ремонт и обслуживание сложной бытовой техники;

Квд = 0,5 - для органов прокуратуры, юстиции, судов, внутренних дел, ГАИ, налоговых инспекции, таможни, военных комиссариатов, библиотеки

Квд = 0,0 - 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 = 0,0 - для учреждений полностью финансируемых из районного бюджета;

Ко = 1 - для государственных предприятий, учреждений, общественных и религиозных организаций, благотворительных организаций, фондов, ассоциаций, союзов и муниципальных учреждений, финансируемых из районного бюджета;

Ко = 1,2 - для муниципальных предприятий и организаций, не финансируемых из районного бюджета;

Ко = 2 - для остальных организационно - правовых форм и физических лиц (предпринимателей).

Кт - коэффициент технического обустройства;

Кт = 1,25 - при наличии в арендуемом помещении водоснабжения, отопления, канализации, электроснабжения;

при отсутствии одного из видов обустройств коэффициент снижается на 10% (т.е. Кт = 1.12, Кт = 0.99, Кт = 0.86).

Кз - коэффициент зоны

Кз = 1,0 - для объектов расположенных в центре поселка

Кз = 0,8 - для объектов расположенных на окраине, а также в других поселках и отделениях

Кл - коэффициент льгот

Кл = 0,9 - для арендаторов, отвечающих за техническое состояние здания, коммунальные услуги, пожарно–охранную сигнализацию, при количестве арендаторов в одном здании более трех.

 Кл = 0,8 - для арендаторов арендующих нежилые помещения более трех лет и выполняющие текущий ремонт за счет собственных средств

Кл = 0,5 - для государственных учреждений, содержащихся районным областным и федеральным бюджетом.

Кроме того, глава администрации муниципального образования имеет право предоставить дополнительные льготы Арендатору в каждом конкретном случае с последующим рассмотрением и утверждением их на Совете депутатов.

**2.** В расчет арендной платы по настоящей Методике не входит налог на добавленную стоимость, который арендатор перечисляет в соответствии с действующим законодательством самостоятельно.

**3.** Технические и коммунальные услуги арендатор оплачивает согласно условиям заключенного договора на обслуживание с Муниципальным предприятием ЖКХ и иными организациями.