

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ШИМАНОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
(пятый созыв)**

Р Е Ш Е Н И Е

(в редакции решений №63/4 от 23.05.2019)

20 февраля 2014 года

№ 68/6

О принятии Положения о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности города Шимановска

Рассмотрев представленный мэром города проект Положения о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности города Шимановска, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Шимановск, Шимановский городской Совет народных депутатов

решил:

1. Принять прилагаемое Положение о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности города Шимановска.

2. Признать утратившим силу Решение Шимановского городского Совета народных депутатов от 12.02.2009г. № 58/3 «О Положении "О порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности города Шимановска"»

3. Настоящее решение вступает в силу со дня опубликования в газете «Победа».

Председатель городского Совета
народных депутатов

Мэр города Шимановска

С.В. Боешко

Н.В. Донцов

Принято решением
Шимановского городского Совета
народных депутатов
от 20 февраля 2014 года № 68/6
(в редакции решений №63/4 от 23.052019)

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА ШИМАНОВСКА

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано на основании:

- Гражданского кодекса Российской Федерации;
- Бюджетного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона Российской Федерации от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
- Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции";
- Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";
- Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях";
- Федерального закона Российской Федерации от 03.11.2006 N 174-ФЗ "Об автономных учреждениях";
- Федерального закона Российской Федерации от 24.07.1998 N 124-ФЗ "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации";
- Приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 N 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";
- Постановление Законодательного собрания Амурской области от 26.09.2008г .№ 7/534 "О порядке определения размера арендной платы, порядка условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Амурской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена"
- Устава муниципального образования город Шимановск;
- Положения о Комитете по управлению муниципальной собственностью администрации города Шимановска

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок сдачи в аренду и субаренду муниципального имущества города Шимановска Амурской области, переданного в хозяйственное ведение и оперативное управление муниципальным предприятиям и учреждениям, а также муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, и порядок определения величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом и ее перечисления в местный бюджет.

1.3. Настоящее Положение, одновременно с передачей прав временного владения и пользования объектами недвижимости, находящимися в муниципальной собственности города Шимановска, регламентирует и передачу прав на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для её использования в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации

1.4. Действие Положения не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах.

1.5. Учет объектов муниципальной собственности, сдаваемых в аренду, и регистрацию договоров аренды и субаренды недвижимого и движимого муниципального имущества осуществляется Комитетом по управлению муниципальной собственностью администрации города Шимановска (далее Комитет).

1.6. Договоры субаренды заключаются только с согласия собственника муниципального имущества в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

1.7. Сдача объектов в аренду не влечет передачу права собственности на них.

2. Представитель собственника, арендодатели, балансодержатели и арендаторы

2.1. Собственником муниципального имущества города Шимановска является муниципальное образование город Шимановск.

2.2. Управление и распоряжение муниципальным имуществом города Шимановска в т.ч. полномочия Арендодателя при сдаче в аренду муниципального имущества включенного в состав муниципальной казны от имени муниципального образования город Шимановск осуществляет Комитет.

Арендодателями имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления - указанные предприятия.

Арендодателями имущества, закреплённого на праве оперативного управления за автономными, бюджетными и казёнными учреждениями - указанные учреждения.

2.3. Договоры аренды, объектом которых является недвижимое имущество, закреплённое за предприятиями на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), автономными и бюджетными учреждениями - на праве оперативного управления, заключаются только с согласия Комитета

2.4. Договоры аренды, объектом которых является движимое имущество, закреплённое за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения (оперативного управления), а также за автономными и бюджетными учреждениями - на праве оперативного управления, указанные предприятия и учреждения соответственно, заключают самостоятельно.

Арендная плата по ним рассчитывается на основании формулы, установленной настоящим Положением (*Приложение № 6*).

2.5. Договоры аренды, объектом которых является особо ценное движимое имущество, закреплённое за автономными и бюджетными учреждениями на праве оперативного управления, заключаются указанными учреждениями с согласия Комитета

2.6. Сделки муниципальных предприятий и муниципальных учреждений по передаче в аренду муниципального имущества с нарушением положений пунктов 2.3, 2.5 настоящего Положения являются ничтожными.

2.7. Балансодержателями муниципального имущества выступают муниципальные унитарные и казенные предприятия и учреждения, на балансе которых находится муниципальное имущество.

2.8. Арендаторами муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне города Шимановска или на балансе муниципальных предприятий и учреждений, могут быть любые юридические лица, независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любые физические лица, зарегистрированные в качестве граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность, физические лица, осуществляющим деятельность, не являющуюся предпринимательской, право на занятие, которой предусмотрено для определенных категорий граждан федеральным законодательством, в том числе иностранным гражданам, зарегистрированным в Российской Федерации в установленном законодательством порядке в качестве лиц, самостоятельно осуществляющих предпринимательскую деятельность.

3. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду

3.1. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав временного владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества (далее также договоры) в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства возможно следующими способами:

а) по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения таких договоров в соответствии с законодательством о защите конкуренции;

б) без проведения торгов, в случаях, предусмотренных законом о защите конкуренции, в том числе в случае предоставления указанного имущества в виде муниципальной преференции в порядке, установленном законом о защите конкуренции.

3.2. Для оформления договора аренды муниципального имущества, заключаемого без проведения торгов, заявителем предоставляются следующие документы:

а) Заявление, которое должно содержать фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица); фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона.

К заявлению в обязательном порядке прилагаются следующие документы:

б) юридическими лицами:

- копии учредительных документов заявителя,
- копия документа, подтверждающего полномочия руководителя (представителя) юридического лица на подписание договора;
- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- полученную не ранее чем за шесть месяцев, до даты подачи заявления, выписку из единого государственного реестра юридических лиц или копию такой выписки

- банковские реквизиты

- иные документы, которые претендент считает необходимым представить для рассмотрения заявки.

в) индивидуальными предпринимателями:

- копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;

- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- копии документов, удостоверяющих личность;

- полученную не ранее чем за шесть месяцев, до даты подачи заявления, выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или копию такой выписки

- иные документы, которые претендент считает необходимым представить для рассмотрения заявки.

Копии предъявляются заверенными нотариально или с предъявлением подлинников для обозрения уполномоченному специалисту Комитета. Специалист Комитета осуществляет сверку предъявленных копий документов с подлинниками и производит заверительную надпись.

В случае подачи документов на аренду представителем заявителя, предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность.

Заявитель имеет право дополнительно приложить материалы с любой другой значимой информацией о себе

3.3. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливаются в соответствии с действующим Законодательством.

При этом расчет начальной (минимальной) цены договора (цены лота) устанавливается в соответствии с настоящим Положением

Стоимость приобретения права на заключение договора аренды на торгах устанавливается независимым оценщиком

3.4. Информационные сообщения о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды и итогах торгов подлежат опубликованию на официальном сайте www.torgi.gov.ru и сайте администрации города www.shimanovskadm.ru

3.5. Если предлагаемое для передачи в аренду муниципальное имущество относится к объектам социальной сферы, возникновение, обособление или приобретение которого предназначено для целей образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания медицинской, лечебно-профилактической помощи детям, социальной защиты и социального обслуживания детей, то заключению договора аренды такого имущества должна предшествовать проводимая балансодержателем (собственником) муниципального имущества экспертная оценка последствий заключаемого договора в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.1998 N 124-ФЗ "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации". Данная оценка проводится экспертной комиссией, состав и положение о работе которой утверждается постановлением администрации города Шимановска.

Договор аренды не может заключаться, если в результате экспертной оценки установлена возможность ухудшения обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания медицинской, лечебно-профилактической помощи детям, социальной защиты и социального обслуживания детей.

3.6. В случае принятия решения о проведении торгов в установленном законодательством порядке Администрация города Шимановска назначает организатора торгов и принимает решение о создании комиссии, осуществляющей функции по проведению торгов, её состав и положение о работе которой утверждает постановлением

В качестве организатора торгов могут выступать Комитет, Балансодержатель имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (муниципальные предприятия, автономные и бюджетные учреждения), а также специализированные организации.

3.7. Прием-передача сдаваемого в аренду муниципального имущества осуществляется в пятидневный срок с момента подписания договора по акту приема-передачи, в котором отражается состояние имущества на момент передачи. Акт приема-передачи оформляется балансодержателем, а при передаче в аренду имущества казны – Комитетом

3.8. При расторжении (прекращении) договора аренды Арендатор возвращает имущество по акту приема - передач в течение 3 (трех) дней с момента расторжения (прекращения) договора в исправном состоянии, с учетом нормального износа. Прием муниципального имущества от Арендатора производится комиссионно. В состав комиссии входят представители Арендатора и Арендодателя. В случае предъявления имущества в ненадлежащем состоянии Арендатор в течение 5 (пяти) дней устраняет выявленные комиссией недостатки.

Между сторонами оформляется акт приема - передачи. Имущество считается возвращенным Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

3.9. Муниципальные предприятия, автономные и бюджетные учреждения, которым в соответствии с законодательством предоставлено право на передачу закрепленного за ними на праве хозяйственного

ведения или оперативного управления муниципального имущества в аренду с согласия собственника муниципального имущества, располагающие имуществом, которое они считают целесообразным для передачи в аренду, направляют в Комитет на согласование предложения по передаче такого муниципального имущества в аренду.

Комитет в двухнедельный срок с момента поступления предложения принимает следующее решение:

- а) о согласии на передачу муниципального имущества в аренду;
- б) о несогласии на передачу муниципального имущества в аренду.

4. Договор аренды муниципального имущества.

4.1. Основным документом, регламентирующим отношения представителя Собственника, Арендодателя, Балансодержателя и Арендатора, является договор аренды

4.2. Договор аренды может быть краткосрочным - до 1 года и долгосрочным - от 1 года до 5 лет.

4.3. Все изменения в договор аренды муниципального имущества оформляются дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью договора аренды.

4.4. Договоры аренды объектов муниципального недвижимого имущества, сроком на 1 год и более, а также все изменения к данным договорам подлежат государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области в установленном порядке.

Обязанность по представлению договора аренды муниципального имущества на государственную регистрацию и оплате расходов по регистрации договора возлагается на Арендатора.

4.5. Заключение договора аренды муниципального имущества не предоставляет арендатору права выкупа такого имущества, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

4.6. Обязательными условиями договора аренды являются:

- а) сведения о сторонах договора.

При этом в договоре должны быть указаны следующие сведения об арендаторе: полное наименование юридического лица, его юридический адрес, банковские реквизиты, фамилия, имя, отчество руководителя; фамилия, имя, отчество физического лица, его место жительства (прописка) и паспортные данные, основной государственный регистрационный номер, индивидуальный номер налогоплательщика. В долгосрочном договоре могут быть указаны и другие сведения в соответствии с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию.

- б) описание объекта аренды.

При сдаче в аренду недвижимого имущества указываются данные, позволяющие определенно установить это имущество: наименование в соответствии с документами подтверждающими права собственности, площадь, место нахождения (почтовый адрес, этаж, номер помещения), балансовая стоимость.

Также, при передаче в аренду недвижимого имущества (зданий, сооружений, нежилых помещений в здании) Арендатору передается право аренды (владения и пользования) на соответствующий земельный участок, который занят арендуемым объектом недвижимости, с определением в договоре условий аренды данного земельного участка. При этом заключение отдельного договора за пользование земельным участком не требуется

При сдаче в аренду транспортного средства или иного движимого имущества указываются: наименование (марка, модель) в соответствии с техническим паспортом, год выпуска (изготовления), идентификационный номер, мощность двигателя, цвет кузова и иные данные, позволяющие идентифицировать имущество.

- в) целевое использование имущества;

- г) срок договора аренды;

- д) размер арендной платы, порядок её расчета и изменения;

е) при передаче в аренду недвижимого имущества - размер арендной платы за земельный участок, порядок её расчета и изменения;

- ж) порядок и срок внесения арендной платы;

з) порядок и срок передачи имущества в пользование арендатора и порядок ее возврата арендатором;

и) обязанность арендатора оплачивать предоставляемые ему коммунальные услуги (тепловая энергия, оплата за пользование водой, другими коммунальными услугами, а также электроэнергия) по отдельным договорам со специализированными предприятиями (при сдаче в аренду недвижимого имущества);

к) обязанность арендатора своевременно производить за свой счет, текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества.

Капитальный ремонт, реконструкция и перепланировка помещений могут производиться арендатором только с письменного разрешения арендодателя.

Порядок согласования работ по капитальному ремонту и возмещению затрат на его проведение регламентируется Положением, принятым Решением Шимановского городского Совета народных депутатов

л) порядок контроля со стороны арендодателя за содержанием, целевым использованием арендуемого имущества и исполнением арендатором условий договора.

м) ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств;

н) порядок досрочного расторжения договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.7. Кроме условий, указанных в пункте 4.6 настоящего Положения, Арендодателем могут быть внесены в договор также иные условия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

4.8. В договорах аренды, где Комитет не является стороной в договоре, а только согласовывает сделки по аренде, все изменения к нему осуществляются согласно действующему законодательству.

4.9. Договор аренды, может быть, расторгнут досрочно:

а) по соглашению сторон;

б) при ликвидации арендатора;

в) при приостановлении деятельности арендатора в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

г) по требованию Комитета договор аренды, может быть, расторгнут в судебном порядке при существенном нарушении условий договора стороной, в том числе:

- при использовании арендованного имущества не по назначению;

- при использовании арендованного имущества Арендатором с существенным нарушением условий договора;

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

- если Арендатор не производит ремонтов, определенных договором аренды;

- если Арендатор производит переоборудование и перепланировку арендуемого помещения без согласия Комитета;

- если Арендатор не предоставил документы, подтверждающие заключение договоров с соответствующими службами на предоставление коммунальных услуг, вывоз мусора, техническое обслуживание предмета договора аренды;

- в иных случаях, предусмотренных договором аренды и законодательством Российской Федерации.

4.10. Договор аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне, заключаемый без проведения торгов, оформляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в течение 20 рабочих дней со дня предоставления заявления о передаче имущества в аренду.

4.11. Договор аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне и заключаемый по результатам проведенных торгов, оформляется в порядке и сроки, определенные действующим законодательством Российской Федерации.

4.12. Договор аренды недвижимого муниципального имущества, закрепленного за муниципальным унитарным (казенным) предприятием, автономным, казённым и бюджетным учреждением, подписывается самим предприятием (учреждением) - Арендодателем, Арендатором и согласовывается с Комитетом.

5. Порядок сдачи муниципального имущества в субаренду

5.1. Сдача Арендатором в субаренду муниципального имущества может осуществляться, если это предусмотрено условиями договора аренды муниципального имущества, только с согласия собственника муниципального имущества и с учетом требований и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации на срок, не превышающий срок действия договора аренды.

Ответственность перед Арендодателем за сохранность и надлежащее использование имущества, сдаваемого в субаренду, несет основной Арендатор.

5.2. Субарендаторами могут выступать лица, указанные в 2.8. настоящего Положения.

5.3. Сдача в субаренду арендатором муниципального имущества осуществляется при условии, что оно не несёт ущерба основной деятельности Арендатора или оказанию услуг населению по профилю его работы и не нарушает условий договора аренды. Для получения письменного согласия на передачу в субаренду арендуемого муниципального имущества Арендатор предоставляет в Комитет следующие документы:

- письмо о разрешении заключить договор субаренды;

- ходатайство потенциального субарендатора о предоставлении ему арендуемого муниципального имущества в субаренду с указанием площади и технических характеристик помещения и обязательства по его использованию;

- копии учредительных документов потенциального субарендатора - для юридических лиц, также банковские реквизиты, документ, подтверждающий полномочия руководителя. Для физического лица – копия документа, удостоверяющего личность физического лица (паспорт), копия свидетельства основного государственного регистрационного номера, копия свидетельства индивидуального номера налогоплательщика.

5.4. Площадь сдаваемого в субаренду имущества не может превышать размеры, установленные законодательством РФ и/или условиями договора.

5.5. При передаче в субаренду движимого имущества перечень, подлежащего передаче в субаренду имущества, не может превышать 20% балансовой стоимости всего имущества, переданного по договору аренды

5.6. При сдаче арендуемого имущества, находящегося в муниципальной казне, в субаренду, ответственность за уплату арендных платежей со всего арендуемого имущества несет Арендатор.

5.7. Размер платежей за субаренду имущества не должны превышать размера арендной платы, предусмотренной договором аренды

5.8. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды.

5.9. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

5.10. Копия заключенного договора субаренды предоставляется в Комитет.

6. Порядок определения величины и внесения арендной платы

6.1. Первоначальная годовая арендная плата за аренду недвижимого имущества рассчитывается в зависимости от базовой стоимости арендной платы одного квадратного метра, утвержденной решением Совета народных депутатов, местоположения арендуемого имущества и других факторов по формуле в соответствии с *приложением № 1* к настоящему Положению. Первоначальная годовая арендная плата за аренду недвижимого имущества не включает в себя плату за земельный участок.

Базовая стоимость арендной платы одного квадратного метра пересматривается не чаще 1 раза в год и зависит от:

- индекса потребительских цен и тарифов на товары и платные услуги населения;
- иных факторов.

При аренде одной площади несколькими арендаторами, либо при передаче помещения для организации образовательного процесса по часовому графику, определяется почасовая величина арендной платы в соответствии с *приложением № 2* к настоящему Положению.

6.2. Первоначальная годовая арендная плата за объекты недвижимости, не имеющими показателя площади (железнодорожный путь, линии электропередачи, трансформаторные станции, трубопровод, водонапорные башни, теплотрассы, прожекторные вышки и др.) рассчитывается по формуле в соответствии с *приложением № 3* к настоящему Положению.

6.3. Величина арендной платы на имущество бань, банно-прачечных комбинатов определяется в соответствии с *приложением № 4* к настоящему Положению

6.4. Величина арендной платы за имущество, используемое при производстве воды и тепла, отвода стоков, вывоза твердых бытовых отходов, для осуществления стабильного электроснабжения потребителей г.Шимановска и выполнение функций технического обслуживания жилищного фонда (с учетом недвижимого имущества объектов вспомогательного назначения) определяется в соответствии с *приложением № 5* к настоящему Положению

6.5. Порядок определения величины арендной платы за пользование находящимся в муниципальной собственности движимым имуществом (оборудование, транспортные средства и другого движимого имущества) определяется в соответствии с *приложением № 6* к настоящему Положению.

6.6. При проведении торгов на право заключения договора аренды размер арендной платы, определенный согласно Приложений № 1 - 6, является начальной ценой при проведении аукциона либо при проведении конкурса, при условии, что размер арендной платы является критерием конкурса.

6.7. Размер арендной платы за земельный участок определяются в соответствии с действующим Законодательством, рассчитанной пропорционально арендуемой площади нежилого помещения, и в условиях договора аренды имущества включается в обязанности арендатора по оплате за пользование землей.

6.8. Коммунальные платежи, вывоз мусора и иные затраты по содержанию арендуемого имущества не включаются в арендную плату за пользование нежилыми помещениями и возмещаются Арендатором по отдельным договорам с соответствующими организациями.

Копии договоров или справки поставщика услуг о заключении вышеназванных договоров предоставляются Комитету в 30-дневный срок с даты заключения договора аренды.

6.9. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом вносится Арендатором ежемесячно, на основании договора, до 27 числа месяца, предшествующего платежному, путем перечисления 100% арендной платы по реквизитам, указанным в договоре.

6.10. Арендная плата за земельные участки уплачивается Арендатором ежеквартально, не позднее 25 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено договором.

6.11. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом, установленная в соответствии с настоящим Положением является доходом, получаемым от использования сдаваемого в аренду муниципального имущества, и подлежит перечислению:

а) в бюджет города Шимановска в полном объеме, если имущество закреплено за муниципальными казенными учреждениями, либо находится в муниципальной казне;

б) на расчетный счет предприятий, если имущество находится в ведении муниципальных предприятий;

в) на расчетный счет автономных и бюджетных учреждений, если имущество находится в ведении муниципальных автономных и бюджетных учреждений соответственно.

Одновременно с арендной платой Арендатор перечисляет и налог на добавленную стоимость (далее НДС). НДС исчисляется, удерживается и оплачивается Арендатором самостоятельно, в порядке и сроки, предусмотренном налоговым законодательством по месту регистрации Арендатора. Ответственность за полноту и своевременность уплаты НДС несет Арендатор

6.12. Арендная плата за земельный участок подлежит перечислению в бюджет города Шимановска в полном объеме

6.13. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон не чаще 1 раза в год в случаях:

а) изменения базовой стоимости арендной платы;

б) изменения стоимости арендованного имущества после проведения рыночной оценки;

в) иных факторов

7. Льгота по арендной плате

7.1. Льгота по арендной плате устанавливается в отношении недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Шимановска.

7.2. Льгота в размере 50% от арендной платы за аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности города Шимановска, устанавливается при передаче в аренду муниципального имущества по целевому использованию:

а) производство, изготовление и ремонт товаров и изделий: одежды, обуви, головных уборов, мебели, столярных изделий, строительных

материалов, окон и дверей из различных материалов, технически сложных товаров, часов, фотоаппаратуры;

б) предоставление услуг: химчистки, ритуальных, проката;

в) организация досуга: дискотеки, спортивные, оздоровительные секции, компьютерные классы, Интернет-клубы, кинотеатры, детские игровые комнаты;

г) аптеки, изготавливающие лекарственные препараты и производящие отпуск лекарственных препаратов по льготным и бесплатным рецептам;

д) производство продуктов питания (хлеб, кондитерские изделия, полуфабрикаты и т.д.).

7.3. При организации торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества с целевым использованием, указанным в п. 7.2. настоящего Положения, начальная (минимальная) цена договора рассчитывается с применением льгот, предусмотренных данными пунктами.

7.4. Предоставление льготы носит целевой характер. Льгота может быть использована на приобретение оборудования и оплату коммунальных услуг (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение).

7.5. Порядок предоставления льготы и контроль за ее целевым использованием, включая отчеты Арендатора, осуществляется Комитетом в соответствии с Порядком, утвержденным администрацией города Шимановска.

7.6. В случае неоплаты Арендатором более двух раз подряд платежей по арендной плате в установленные договором сроки, Арендодатель вправе отменить льготу с соответствующим внесением изменений в договор аренды.

8. Учет и контроль за поступлением денежных средств от сдачи муниципального имущества в аренду

8.1. Комитет контролирует поступление арендных платежей в местный бюджет и ежемесячно представляет в Управление финансов администрации города Шимановска сведения о поступлении в местный бюджет денежных средств от сдачи муниципального имущества.

9. Списание дебиторской (кредиторской) задолженности по арендной плате и пени

9.1. Дебиторская (кредиторская) задолженность по арендной плате, начисленной пени, числящиеся за отдельными Арендаторами, взыскание которой, после принятия в полном объеме мер, предусмотренных действующим законодательством РФ направленных на взыскание указанного вида задолженности со стороны Арендодателя, не дало положительного результата, признается безнадежной и может быть списана в следующих случаях:

а) в случае ликвидации организации - арендатора в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) в случае признания индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)";

в) в случае вынесения арбитражным судом определения о завершении конкурсного производства в отношении арендатора-должника, являющегося юридическим лицом, и погашении требований кредиторов, не удовлетворенных в связи с недостаточностью имущества;

г) в случае истечения срока исковой давности в соответствии со ст. 196 Гражданского Кодекса Российской Федерации;

д) в случае вынесения судом общей юрисдикции решения о признании гражданина, являющегося предпринимателем без образования юридического лица, в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством, недееспособным, безвестно отсутствующим, умершим;

е) в случае вынесения постановления судебного пристава о невозможности взыскания и окончании исполнительного производства в связи с отсутствием денежных средств и имущества должника;

ж) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.2. списание задолженности оформляется постановлением администрации города Шимановска.

10. Заключительное положение и порядок вступления в силу Положения

10.1. Во взаимоотношениях сторон, не урегулированных настоящим Положением, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, НАХОДЯЩИМСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ**

I. Формула и коэффициенты для определения величины арендной платы.

$$A_n = A_s \times S \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4, \text{ где}$$

- A_n - арендная плата в месяц;
 A_s - базовая стоимость арендной платы одного квадратного метра;
 S - площадь муниципального имущества, сдаваемого в аренду;
 K_1 - коэффициент, учитывающий месторасположение сдаваемого в аренду объекта недвижимости (здание, помещение, кабинет и т.п.);
 K_2 - коэффициент, учитывающий размер общей площади сдаваемого в аренду объекта недвижимости;
 K_3 - коэффициент, учитывающий расположение сдаваемых в аренду помещений
 K_4 - коэффициент, учитывающий цель использования арендуемого нежилого здания (помещения)

таблица № 1.1.

**Значение коэффициента K_1 ,
учитывающего месторасположение сдаваемого в аренду объекта недвижимости (здание,
помещение, кабинет и т.п.):**

Номер зоны	Кварталы, ограниченные улицами	Значение коэффициента
1	<p>1. Центральная часть города:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ул. Пограничная (от ул. Волочаевской до ул. Рабочей) - ул. Чкалова (от ул. Волочаевской до ул. Рабочей) - ул. Ворошилова (от ул. Волочаевской до ул. Рабочей) - ул. Пионерская (от ул. Волочаевской до ул. Рабочей) - ул. Октябрьская (от ул. Волочаевской до ул. Рабочей) - ул. Ленина (от ул. Волочаевской до ул. Рабочей) - ул. Комсомольская (от ул. Волочаевской до ул. Рабочей) - ул. Крупской (от ул. Волочаевской до ул. Рабочей) - ул. Красноармейская (от ул. Волочаевской до ул. Рабочей) - ул. Перская (от ул. Орджоникидзе до ул. Рабочей) - ул. Плеханова (от ул. Орджоникидзе до ул. Волочаевской) - ул. Волочаевская (от ул. Пограничной до ул. Плеханова) - ул. Орджоникидзе (от ул. Пограничной до ул. Плеханова) - ул. Советская (от ул. Пограничной до ул. Перская) - ул. Рабочая (от ул. Пограничной до ул. Плеханова) <p>2. Ж.Д. район:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ул. Первомайская (от детского сада до пер. Клубного), - ул. Вокзальная (от детского сада до пер. Клубного) <p>3. Микрорайоны 1, 2.</p>	2,0
2	Все остальные районы, не вошедшие в зону 1	1,0

таблица № 1.2.

**Значение коэффициента K_2 ,
учитывающего размер общей площади сдаваемого в аренду объекта недвижимости:**

N п/п	Площадь, кв. м		Значение коэффициента
	от	до	
1.	0	250	1,0
2.	Свыше 250		0,9

**Значение коэффициента K_3 ,
учитывающего расположение сдаваемых в аренду помещений:**

N п/п	Расположение помещений	Значение коэффициента
1.	Надземная встроено – пристроенная часть, отдельный кабинет, отдельное помещение, отдельное здание	1,0
2.	Подвал	0,5

**Значение коэффициента K_4 ,
учитывающего цель использования арендуемого нежилого здания (помещения):**

N п/п	Назначение объекта аренды	Значение коэффициента
1.	Гараж	0,5
2.	Для использования под склад	0,6
3.	Иное назначение, не предусмотренное строками 1 - 2	1,0

к Положению о порядке сдачи в аренду имущества,
находящегося в муниципальной собственности города Шимановска

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОЧАСОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, НАХОДЯЩИМСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ**

Величина почасовой арендной платы применяется в том случае, когда одну площадь арендуют несколько арендаторов по часовому графику, либо при передаче помещения для организации образовательного процесса по часовому графику. Почасовая величина арендной платы определяется расчетом:

- 1) Производится расчет арендной платы в год по вышеуказанному Положению
- 2) Определяется размер почасовой оплаты частным, от деления суммы арендной платы за арендуемое помещение (здание) на количество часов месяца с применением условно установленное время месяца равному 720 (30 календарные дни месяца x 24 часа – время суток)

к Положению о порядке сдачи в аренду имущества,
находящегося в муниципальной собственности города Шимановска

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ,
НАХОДЯЩИЙСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ,
НЕ ИМЕЮЩИЙ ПОКАЗАТЕЛЯ ПЛОЩАДИ**

1. Величина годовой арендной платы за передаваемый в аренду объект недвижимости, не имеющий показателя площади (железнодорожный путь, линии электропередачи, трансформаторные станции, трубопровод, водонапорные башни, теплотрассы, прожекторные вышки и др.) определяется исходя из суммы амортизации объекта в год, рассчитанной по его балансовой стоимости по формуле:

$$A_{\text{нбп}} = B_{\text{ст}} \times K, \text{ где:}$$

$A_{\text{нбп}}$ – величина годовой арендной платы за передаваемый в аренду объект недвижимости, не имеющий показателя площади;

$B_{\text{ст}}$ - балансовая стоимость передаваемого в аренду имущества, которая включает в себя стоимость всех произведенных переоценок, а также стоимость капитальных вложений

K – норма амортизации в год (в соответствии с Общероссийским классификатором основных средств)

Приложение № 4

к Положению о порядке сдачи в аренду имущества,
находящегося в муниципальной собственности города Шимановска

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА ИМУЩЕСТВО БАНЬ,
БАННО-ПРАЧЕЧНЫХ КОМБИНАТОВ**

При передаче в аренду бань и банно-прачечных комбинатов величина арендной платы устанавливается в размере 0,1% в месяц от первоначальной балансовой стоимости имущества, но не менее 1000,00 руб. в месяц.

Приложение № 5

к Положению о порядке сдачи в аренду имущества,
находящегося в муниципальной собственности города Шимановска

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА ИМУЩЕСТВО
КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Величина арендной платы за имущество, используемое при производстве воды и тепла, отвода стоков, вывоза твердых бытовых отходов, для осуществления стабильного электроснабжения потребителей г.Шимановска и выполнение функций технического обслуживания жилищного фонда (с учетом недвижимого имущества объектов вспомогательного назначения), устанавливается в размере 0,02% в месяц от балансовой стоимости имущества, но не менее 1000,00 руб. в месяц.

Приложение № 6

к Положению о порядке сдачи в аренду имущества,
находящегося в муниципальной собственности города Шимановска

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ, НАХОДЯЩИМСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ,
ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

Величина годовой арендной платы за передаваемое в аренду движимое имущество устанавливается на уровне 50 % от суммы годовой амортизации и определяется по формуле:

$$A_{\text{нд}} = (A_{\text{га}} \times 50): 100, \text{ где:}$$

$A_{\text{нд}}$ - арендная плата за передаваемое в аренду движимое имущество,

$$A_{\text{га}} = B_{\text{ст}} \times K, \text{ где:}$$

$A_{\text{га}}$ – сумма амортизации в год за пользование движимым имуществом;

$B_{\text{ст}}$ - балансовая стоимость имущества, которая включает в себя стоимость всех произведенных переоценок, а также стоимость капитальных вложений;

K – норма амортизации в % к первоначальной (восстановительной) стоимости объекта амортизируемого имущества.