**Калужская область Людиновский район**

**СЕЛЬСКАЯ ДУМА**

**сельского поселения «Деревня Игнатовка»**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 28 мая 2021 года№ 29

|  |
| --- |
| **Об утверждении Положения "Об аренде недвижимого имущества, находящегося в собственности сельского поселения «Деревня Игнатовка»** |

В соответствии Уставом сельского поселения «Деревня Игнатовка»», СЕЛЬСКАЯ ДУМА сельского поселения «Деревня Игнатовка»

**Р Е Ш И Л А:**

1. Утвердить Положение «Об аренде недвижимого имущества, находящегося в собственности сельского поселения «Деревня Игнатовка» (прилагается).

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

**Глава сельского поселения**

**«Деревня Игнатовка» Г.С. Сафронов**

Приложение к решению Сельской Думы

сельского поселения «Деревня Игнатовка»

от 28.05.2021 № 29

**ПОЛОЖЕНИЕ ОБ АРЕНДЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ДЕРЕВНЯ ИГНАТОВКА»**

### 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами сельского поселения «Деревня Игнатовка».

1.2. Положение определяет порядок предоставления в аренду объектов недвижимости, находящихся в казне сельского поселения «Деревня Игнатовка» (далее - муниципальной казне), а также закрепленных на соответствующем вещном праве за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями и не относящихся к жилому фонду.

**2. Порядок предоставления в аренду объектов недвижимости, находящихся в муниципальной казне**

2.1. Предоставление в аренду объектов недвижимости, находящихся в муниципальной казне, осуществляется администрацией «Деревня Игнатовка» (далее - Администрация) в соответствии с [Гражданским кодексом РФ](https://docs.cntd.ru/document/9027690#7D20K3), [Федеральным законом "О защите конкуренции"](https://docs.cntd.ru/document/901989534#7D20K3), [Федеральным законом "О концессионных соглашениях"](https://docs.cntd.ru/document/901941331#7D20K3), [Федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества"](https://docs.cntd.ru/document/901809128#7D20K3), настоящим Положением и иными нормативными правовыми актами Сельской Думы, устанавливающими порядок управления и распоряжения муниципальным имуществом.

2.2. Решение о предоставлении объекта недвижимости, находящегося в муниципальной казне, в аренду принимается на основании заявления лица, претендующего на заключение договора аренды, с приложением следующих документов:

- заверенных копий учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями на дату подачи заявления (для юридических лиц), заверенной копии паспорта (для физических лиц);

- документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя, или заверенной копии такого документа.

По инициативе заявителя к заявлению может прилагаться выписка из единого государственного реестра юридических лиц или индивидуальных предпринимателей или заверенная копия такой выписки.

Принятое решение оформляется постановлением Администрации, которое является основанием для оформления договорных отношений между Администрацией, выступающей арендодателем по договору, и лицом, получившим в установленном законом порядке право на заключение договора аренды.

2.3. Если объект недвижимости свободен от прав третьих лиц более 6 месяцев, Администрацией, принимается решение о проведении торгов на право заключения договора аренды указанного объекта недвижимости.

2.4. В случае, если в соответствии с законодательством заключение договора аренды может быть осуществлено только по результатам проведения конкурса (аукциона) на право заключения такого договора, основанием для оформления договорных отношений между Администрацией, выступающей арендодателем по договору, и лицом, получившим право на заключение договора аренды по итогам проведения конкурса (аукциона), является протокол подведения итогов конкурса (аукциона).

Заключение договоров путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утверждает федеральный антимонопольный орган.

2.5. Основанием для проведения конкурса (аукциона) на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в муниципальной казне, является постановление Администрации о заключении договора аренды на торгах путем проведения конкурса (аукциона), содержащее информацию о форме торгов, целевом назначении объекта аренды, предмете и сроке договора аренды, порядок определения победителя, а также иные положения, предусмотренные для проведения конкурса (аукциона) действующим законодательством.

2.6. Администрация определяет арендную плату или начальный (стартовый) размер арендной платы при проведении конкурса (аукциона) на право заключения договора аренды на объект недвижимости, находящийся в муниципальной казне, в соответствии с настоящим Положением

### 3. Арендная плата

3.1. Порядок расчета размера арендной платы или начального (стартового) размера арендной платы при проведении конкурса (аукциона) на право заключения договора аренды устанавливается:

- для нежилых зданий (помещений) - методикой, являющейся приложением к настоящему Положению;

- для иных объектов недвижимого имущества - на основании отчета об оценке рыночной стоимости права аренды, составленного в соответствии с [Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901713615).

3.2. В случае, если конкурс (аукцион) признан несостоявшимся по причине отсутствия участников торгов, проводится повторный конкурс (аукцион), при этом начальный (стартовый) размер арендной платы определяется организатором торгов самостоятельно и составляет не менее 50% от начального (стартового) размера арендной платы, определенной при проведении первого конкурса (аукциона).

3.3. В случае признания второго конкурса (аукциона) несостоявшимся по причине отсутствия участников торгов проводится третий конкурс (аукцион). При этом организатор торгов вправе принимать решение о снижении начального (стартового) размера арендной платы, который не может быть менее 10% от начального (стартового) размера арендной платы, определенной при проведении первого конкурса (аукциона).

3.4. По соглашению с арендатором арендная плата за пользование объектами недвижимости, переданными в аренду без проведения конкурса (аукциона), может устанавливаться в размере, превышающем арендную плату, рассчитанную в соответствии с методикой, являющейся приложением к настоящему Положению.

3.5. При различных видах деятельности, осуществляемых арендаторами на арендуемых площадях одновременно, расчет размера арендной платы или начального (стартового) размера арендной платы при проведении конкурса (аукциона) производится по каждому виду деятельности отдельно.

3.6. При наличии в одном помещении (здании) 2-х и более арендаторов расчет размера арендной платы или начального (стартового) размера арендной платы при проведении конкурса (аукциона) за места общего пользования (коридор, санузел и др.) производится пропорционально площадям помещений, занимаемых арендаторами.

3.7. Стоимость работ по капитальному ремонту, реставрации, а также иных неотделимых улучшений муниципального имущества, произведенных арендатором с согласия арендодателя, может быть зачтена в счет арендной платы.

Порядок зачета утверждается постановлением Администрации.

3.8. Учет арендной платы и контроль за ее поступлением осуществляется Администрацией.

3.9. Отчет о поступлении средств, полученных от предоставления в аренду объектов недвижимости, каждое полугодие представляется Администрацией в Сельскую Думу.

### Приложение к Положению об аренде объектов недвижимости, находящихся в собственности сельского поселения «Деревня Игнатовка»

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ИЛИ НАЧАЛЬНОГО (СТАРТОВОГО) РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСА (АУКЦИОНА)**

1. Размер арендной платы или начальный (стартовый) размер арендной платы при проведении конкурса (аукциона) в месяц за нежилые здания (помещения) рассчитывается по формуле:

    АП = Бас x Кп x Кд x Кб x По,

где АП - размер арендной платы или начальный (стартовый) размер арендной платы при проведении конкурса (аукциона) в месяц;

Бас - базовая арендная ставка, утвержденная решением Сельской Думы;

По - общая площадь арендуемого помещения;

Кп - коэффициент ценности застройки:

Кп = 1,5 - помещения (здания), относящиеся к объектам культурного и исторического наследия;

Кп = 1,0 - прочие помещения (здания);

Кб - коэффициент, учитывающий благоустроенность помещения в здании:

Кб = 0,5 - подвальные помещения;

Кб = 0,75 - цокольные этажи и полуподвальные помещения, помещения без удобств или с частичными удобствами;

Кб = 1,0 - прочие помещения (здания);

Кд - коэффициент, отражающий ранжирование арендаторов по видам деятельности:

Кд = 1:

- бытовое обслуживание (кроме видеопроката);

- почтовые услуги, радио;

- некоммерческие и общественные организации (объединения);

- производство;

- спортивные и тренажерные залы;

- медицинские услуги населению (кроме косметических услуг);

- складские помещения без организации торговли;

- деятельность по управлению многоквартирными домами;

- деятельность по содержанию и ремонту многоквартирных домов, осуществляемая на основании договоров на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов с организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, либо с собственниками помещений в многоквартирных домах при непосредственном способе управления;

Кд = 2:

- юридические услуги;

- ритуальные услуги;

Кд = 2,5:

- прочие виды деятельности;

Кд = 3,0:

- услуги связи;

Кд = 5:

- страхование;

- аудит, нотариат;

Кд = 0,1:

- деятельность по дополнительному образованию детей в области культуры и спорта, осуществляемая в спортивных залах и иных помещениях;

- деятельность по дошкольному образованию детей.