**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

 **ЕФРЕМОВО-ЗЫКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПОНОМАРЕВСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

 **Восьмое заседание четвертого созыва 2020 года**

**29.01.2021 с. Ефремово-Зыково**

 **Решение № 26**

 **Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду нежилых помещений ( зданий, сооружений, встроенно-пристроенных в жилых домах), расположенных на территории муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет и находящихся в муниципальной собственности Ефремово-Зыковского сельсовета Пономаревского района оренбургской области**

В соответствии со статье й 22 Устава муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет, Совет депутатов муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке сдачи в аренду нежилых помещений ( зданий, сооружений, встроенно-пристроенных в жилых домах), расположенных на территории муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет и находящихся в муниципальной собственности Ефремово-Зыковского сельсовета.
2. Контроль за исполнением решения возложить на комиссию по бюджету, экономике и вопросам жизнеобеспечения села.
3. Настоящее решение вступает в силу после его обнародования и распространяется на правоотношения возникшие с 25.01.2021 года.

Председатель совета депутатов Н.П. Лапынин

Глава сельсовета Н.Н. Лепикоршева

Разослано: в дело, прокуратуре района

Приложение к решению

Совета депутатов

от 29.01.2021 №26

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке сдачи в аренду и учета нежилых помещений

(зданий, сооружений, встроено-пристроенных помещений

в жилых домах), расположенных на территории

МО Ефремово-Зыковский сельсовет и находящихся

в муниципальной собственности Ефремово-Зыковского сельсовета

Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "О защите конкуренции", Законом Российской Федерации "Об образовании" и определяет основные принципы порядка предоставления в аренду нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет

Указанный порядок применяется в случаях сдачи в аренду нежилых помещений, являющихся собственностью МО Ефремово-Зыковский сельсовет, без проведения конкурсов или аукционов согласно Федеральному закону от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции.

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Цель настоящего Положения**

Настоящее Положение разработано в целях организации единого порядка сдачи в аренду недвижимого имущества (далее - объект), принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию Ефремово-Зыковский сельсовет, и согласования договоров аренды.

**Статья 2. 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 Ефремово-Зыковского сельсовета - имущество, принадлежащее на праве собственности Ефремово-Зыковскому сельсовету;

объект - недвижимое имущество, являющееся муниципальной собственностью Ефремово-Зыковского сельсовета, а также находящееся в казне Ефремово-Зыковского сельсовета.

**Статья 3. Учет договоров аренды**

1. Администрация Ефремово-Зыковского сельсовета ведет учет договоров аренды в реестре договоров аренды имущества, являющегося муниципальной собственностью Ефремово-Зыковского сельсовета.

2. Договоры аренды, заключенные на срок более года, подлежат государственной регистрации в Пономаревском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области

**Статья 4. Арендаторы муниципальной собственности Ефремово-Зыковского сельсовета.**

Объекты, находящиеся на территории Ефремово-Зыковского сельсовета, 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.

**Глава 2. ПОРЯДОК СДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ**

**Статья 5. Сдача в аренду объектов, находящихся в казне**

Арендодателем объектов, находящихся в казне Ефремово-Зыковского сельсовета, 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.

**Статья 6. Сдача в аренду объектов исторического и культурного наследия**

Сдача в аренду объектов исторического и культурного наследия Ефремово-Зыковского сельсовета осуществляется в соответствии с порядком, установленным настоящим Положением, с обязательным оформлением охранного обязательства.

**Глава 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Статья 7. Базовая ставка арендной платы Годовая базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. объекта устанавливается в размере 30% минимальной месячной оплаты труда.

**Статья 8. Арендная плата**

Размер арендной платы дифференцируется в зависимости от назначения используемого объекта, технического обустройства помещения, групп пользователей в соответствии с [методикой](#P168) расчета арендной платы за пользование нежилыми помещениями (в зданиях, сооружениях, встроенно-пристроенных в жилых домах), расположенных на территории Ефремово-Зыковского сельсовета и находящихся в муниципальной собственности Ефремово-Зыковского сельсовета.

Арендная плата за нежилые помещения, сданные в аренду, не включает плату за пользование земельным участком.

Арендатор ежемесячно не позднее пятого числа перечисляет арендную плату за истекший месяц в размере 100 процентов суммы арендной платы в бюджет МО Ефремово-Зыковский сельсовет.

При ежемесячной оплате арендатором арендной платы базовая ставка подлежит изменению с момента официального утверждения изменения минимальной месячной оплаты труда. В этом случае арендатор, без дополнительного уведомления со стороны арендодателя, перечисляет арендную плату с учетом изменения базовой ставки, произведя самостоятельный перерасчет.

Платежные документы, заверенные учреждением банка о перечислении в бюджет арендной платы не позднее трех рабочих дней со дня совершения платежа, представляется арендатором в администрацию сельсовета.

**Статья 9. Порядок перечисления арендных платежей**

Арендаторы муниципального имущества Ефремово-Зыковского сельского поселения перечисляют в доход местного бюджета Ефремово-Зыковского сельского поселения сумму ежемесячной арендной платы.

Оплата вносится в денежной форме ежемесячно путем перечисления суммы, установленной договором, с расчетного счета арендатора на расчетный счет арендодателя не позднее 5 числа каждого месяца, начиная с первого месяца аренды.

**Глава 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение условий договора аренды и принятых на себя обязательств в пределах причиненных убытков и в соответствии с действующим законодательство

За несвоевременное внесение арендной платы, не предоставление платежных документов, арендатор несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством и условиями договора.

По истечение установленных сроков уплаты арендной платы не внесенная в доход бюджета МО Ефремово-Зыковский сельсовет сумма считается недоимкой и взыскивается в установленном порядке с начислением пени.

**Глава 5. ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ ЗА ПОМЕЩЕНИЯМИ, СДАННЫМИ В АРЕНДУ**

Контроль за техническим состоянием используемого помещения и его целевым назначением осуществляется главой администрации, действующим в соответствии с законодательством РФ.

**Глава 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Контроль за выполнением условий договоров аренды и субаренды муниципального имущества Ефремово-Зыковского сельского поселения осуществляет Администрация.

8.2. Досрочное расторжение, прекращение, изменение или дополнение договора аренды осуществляется в соответствии с действующим законодательством и после погашения задолженности Арендатора по текущим платежам.

Приложение

к "Положению

о порядке сдачи в аренду

нежилых помещений

(зданий, сооружений,

встроено-пристроенных

помещений в жилых домах),

расположенных на территории

МО Ефремово-Зыковский сельсовет

и находящихся

в муниципальной собственности

Ефремово-Зыковского сельсовета"

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ (В ЗДАНИЯХ, СООРУЖЕНИЯХ, ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫХ В ЖИЛЫХ ДОМАХ), РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МО ЕФРЕМОВО-ЗЫКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ И НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЕФРЕМОВО-ЗЫКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**(далее - Методика)**

Арендная плата за пользование нежилыми помещениями, расположенными на территории Ефремово-Зыковского сельсовета и находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Ефремово-Зыковский сельсовет, исходя из фактического размера арендуемого помещения и его характеристик, определяется по следующей формуле:

Апл = Бст x S x Квд x Кар x Кб, где

А - величина арендной платы за арендуемое нежилое помещение (в рублях)

Бст - базовая ставка арендной платы за 1 кв. м арендуемой площади нежилого помещения в месяц, определена в размере 30% минимальной месячной оплаты труда :12 месяцев .

S - величина арендуемой площади

Квд - коэффициент вида деятельности, зависящий от назначения цели использования арендуемого нежилого объекта и вида деятельности в арендуемом помещении.

Всего установлено 5 групп значений данного коэффициента.

1. Первая группа (Квд = 0,3) для помещений, арендуемых под:

библиотеки;

учреждения культуры;

учреждения здравоохранения (поликлиники, больницы);

художественные мастерские;

учреждения и организации, занимающиеся образовательной деятельностью, в том числе внешкольной и дополнительной (при наличии соответствующих документов);

2. Вторая группа (Квд = 0,5) для помещений, арендуемых под:

офисы, производственные и подсобные помещения организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги для населения по регулируемым тарифам;

научно-производственную деятельность;

производственные помещения;

помещения, функционально предназначенные для склада;

телестудии и радиостудии;

3. Третья группа (Квд = 0,7) для помещений, арендуемых под вид деятельности, не предусмотренный в других группах;

4. Четвертая группа (Квд = 1) для помещений, арендуемых под:

банки и другие финансово-кредитные учреждения;

биржи, страховые компании;

вкладные и сберегательные кассы, валютные обменные пункты, ломбарды;

нотариальные и адвокатские конторы;

юридические консультации;

инвестиционные фирмы;

аудиторские фирмы;

магазины;

аптеки;

пункты приема стеклотары, проката;

объекты телефонной и сотовой связи;

рестораны, кафе;

ювелирные мастерские;

ветлечебницы.

5. Пятая группа (Квд = 4) для помещений, арендуемых под игровые автоматы, казино и игорный бизнес.

Кар - коэффициент категории арендатора

Всего установлено 4 группы значений данного коэффициента.

1. Первая группа (Кар = 0,2):

предприниматели-инвалиды, не имеющие работников по найму;

предприниматели-родители, на содержании у которых находится совместно проживающий и требующий постоянного ухода инвалид с детства, не имеющие работников по найму.

В случае сдачи части помещения в субаренду коэффициент категории арендатора принимается равным 1;

2. Вторая группа (Кар = 0,6) для субъектов малого предпринимательства, участвующих в инновационной деятельности, а также для государственных учреждений (не финансируемых из муниципального бюджета), общественных организаций, фондов, ассоциаций, союзов, арендующих нежилые помещения под офис;

3. Третья группа (Кар = 0,8) для субъектов малого предпринимательства, работающих в приоритетном направлении;

4. Четвертая группа (Кар = 1) для остальных организационно-правовых форм, не перечисленных в предыдущих группах.

Кб - коэффициент благоустройства, зависящий от степени благоустройства арендуемого объекта.

Выделяют четыре основных вида благоустройства: отопление, водопровод, канализация и электроснабжение.

Всего установлено 2 группы с данным коэффициентом.

1. Первая группа (Кб = 0,9) - при отсутствии одного вида благоустройства;

2. Вторая группа (Кб = 1) - при наличии в арендуемых объектах всех видов благоустройства.

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.