|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **РаменскийГО-на бланк ч-белый**  **СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**  **РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**  **МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  **140100, г. Раменское, Комсомольская площадь, д. 2** РЕШЕНИЕ | | | | |
| 27.05.2020 |  | № 8/8-СД |

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Раменского городского округа Московской области

В соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Уставом Раменского городского округа Московской области, а также в целях наиболее эффективного использования муниципального имущества и пополнения доходов бюджета Раменского городского округа Московской области

**Совет депутатов Раменского городского округа РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Раменского городского округа Московской области, согласно приложению.

2. Признать утратившими силу Решения Совета депутатов Раменского муниципального района Московской области от 25.04.2012 № 4/6-СД «Об утверждении в новой редакции Положения о порядке предоставления в аренду, субаренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности Раменского муниципального района», от 29.07.2015 № 9/1-СД «О внесении изменений и дополнений в Положение о порядке предоставления в аренду, субаренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности Раменского муниципального района».

3. Опубликовать настоящее решение в официальном печатном издании - газете «Родник» и разместить на официальном информационном портале www.ramenskoye.ru.

4. Настоящее Решение вступает в силу с даты официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего Решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов Раменского городского округа по экономической политике, промышленности, инновационному развитию и предпринимательству.

|  |  |
| --- | --- |
| Глава  Раменского городского округа | В.В.Неволин |
|  |  |

Приложение

к решению Совета депутатов

Раменского городского округа

Московской области

от 27.05.2020 №8/8-СД

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА,

НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ

РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», ст. 18, 20 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Уставом Раменского городского округа Московской области.

1.2. Настоящее Положение регулирует порядок и условия предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Раменского городского округа Московской области, а также порядок заключения договоров аренды, порядок расчета и внесения арендной платы, порядок контроля за выполнением условий договора аренды.

1.3 Настоящее Положение не регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением в аренду находящихся в собственности Раменского городского округа Московской области (далее - Раменский городской округ) объектов, распоряжение которыми осуществляется в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C40AFE508C514D370134858A427D488571E88E3261BD51B3176E2E17DC5Fo8J) Российской Федерации, Водным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C40AFE508C514D370134858A427D488571E88E3D68B451B3176E2E17DC5Fo8J) Российской Федерации, Лесным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C40AFE508C514D370134858A427D488571E88E3261B251B3176E2E17DC5Fo8J) Российской Федерации, [законодательством](consultantplus://offline/ref=C40AFE508C514D370134858A427D488571EB843461B151B3176E2E17DC5Fo8J) Российской Федерации о недрах, [законодательством](consultantplus://offline/ref=C40AFE508C514D370134858A427D488571E88E376CB151B3176E2E17DC5Fo8J) Российской Федерации о концессионных соглашениях, а также объектов культурного наследия.

2.Объекты аренды

2.1. В аренду предается движимое и недвижимое имущество, находящееся в собственности Раменского городского округа Московской области (далее – муниципальное имущество):

1) закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями Раменского городского округана праве хозяйственного ведения;

2) закрепленное за муниципальными автономными, бюджетными или казенными учреждениями Раменского городского округа на праве оперативного управления;

3) закрепленное за органами местного самоуправления Раменского городского округа; органами администрации Раменского городского округа;

4) составляющее муниципальную казну Раменского городского округа.

2.2. В аренду передается движимое и недвижимое муниципальное имущество.

2.3. Предоставление в аренду муниципального имущества, относящегося к движимому имуществу, осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=102034;fld=134;dst=100783) Российской Федерации.

2.4. Аренда предприятия в целом как имущественного комплекса возможна только после ликвидации юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находился этот имущественный комплекс.

2.5. Виды имущества, сдача которых в аренду не допускается, а также ограничения или запрещения выкупа арендованного имущества устанавливаются действующим законодательством.

2.6. В соответствии с федеральными законами, законами Московской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Раменского городского округа Московской области могут быть установлены особенности предоставления в аренду определенных видов муниципального имущества.

3. Арендодатели и арендаторы муниципального имущества

3.1. Арендодателями муниципального имущества являются:

1) Управление муниципальным имуществом Раменского городского округа Московской области (далее - Управление муниципальным имуществом) - в отношении муниципального имущества, составляющего казну Раменского городского округа или находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления Раменского городского округа и отраслевых (функциональных) органов администрации Раменского городского округа, учрежденных в форме муниципальных казенных учреждений с наделением прав юридических лиц;

2) муниципальные унитарные предприятия Раменского городского округа - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения;

3) муниципальные учреждения Раменского городского округа (автономные, бюджетные, казенные) - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

3.2. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставление муниципального имущества в аренду муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями осуществляется с предварительного согласия в письменной форме Управления муниципальным имуществом.

3.3. Арендаторами муниципального имущества могут быть физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы, зарегистрированные в установленном порядке.

4. Передача муниципального имущества в аренду

4.1. Передача муниципального имущества в аренду осуществляется по результатам торгов, за исключением случаев, установленных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=6F0E913A582046E111AB47676E26B61B45B263564DC6BAEE5F0FCF9DAFR9J2K) от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

4.2. Проведение конкурсов, аукционов на право заключения договора аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

4.3. Организаторами конкурсов или аукционов являются арендодатели муниципального имущества. Организатор конкурса или аукциона вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (специализированную организацию) для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов.

4.4. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

4.5. Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) осуществляется при представлении арендатором документов, подтверждающих правоарендатора на предоставление ему муниципальногоимущества в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

5. Основные требования,

предъявляемые к договору аренды муниципального имущества

5.1. Договором аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, определяются следующие условия:

1) наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;

2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:

а) адрес (местонахождение) объекта аренды;

б) вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;

в) характеристики объекта аренды;

3) срок договора аренды;

4) размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;

5) порядок и условия пересмотра арендной платы;

6) порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;

7) условия использования арендуемого имущества;

8) права и обязанности сторон;

9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;

10) условия и порядок расторжения договора аренды.

5.2. Примерные формы договоров аренды муниципального имущества утверждаются постановлением администрации Раменского городского округа.

5.3. Срок договора аренды муниципального имущества не может превышать 15 лет.

5.4. Ответственность за правильным начислением арендной платы возлагается на арендатора.

5.5. Если при определении размера арендной платы используется понижающий коэффициент или договор аренды заключен без проведения торгов, договор аренды должен предусматривать запрет на сдачу арендованного имущества в субаренду, перенаем, предоставление в безвозмездное пользование, на передачу арендных прав в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества или паевого взноса в кооператив, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

5.6. Договор аренды предусматривает уплату арендатором неустойки в следующих случаях:

1) за нарушение срока внесения арендной платы - в размере 1/300 [ключевой ставки](consultantplus://offline/ref=203E75800FFF9047CBC6F6174D72265E97BBCE9E2A9974A5D8EE7B94B42C072D5D3A62ED4C17E76B38C4B055249A6CAE2CCA92FDE3A1A4J5u2H) Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты пеней за каждый день просрочки от не уплаченной в срок суммы арендной платы;

2) за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора - в размере 5 процентов от суммы арендной платы за месяц.

6. Порядок передачи в аренду муниципального имущества,

составляющего муниципальную казну,

или закрепленного за органами местного самоуправления,

отраслевыми, функциональными органами администрации

Раменского городского округа

6.1. Муниципальное имущество, составляющее муниципальную казну или закрепленное за органами местного самоуправления Раменского городского округа, отраслевыми органами администрации Раменского городского округа передается в аренду на основании договора, заключаемого Управлением муниципальным имуществом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим положением. Основанием для заключения договора аренды является постановление администрации Раменского городского округа.

6.2. При передаче в аренду имущества без проведения торгов лица, имеющие в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением право на заключение с ними договора аренды без проведения торгов представляют в Управление муниципальным имуществом следующие документы:

1) заявление, содержащее сведения о заявителе – юридическом или физическом лице, сведения о муниципальном имуществе, подлежащем сдаче в аренду (наименование, технические характеристики, местонахождение), с указанием цели использования имущества, срока аренды, а также обоснование права аренды муниципального имущества без проведения торгов с указанием пункта статьи 17.1 Закона о защите конкуренции;

2) документ, удостоверяющий личность заявителя – физического лица;

3) при подаче заявления представителем заявителя: документ, удостоверяющий личность представителя заявителя; документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя;

4) копию муниципального контракта либо договора, в случае заключения договора аренды на основании пункта 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Обязанность доказать право на заключение договора аренды без проведения торгов возлагается на заявителя.

6.3. На основании полученных документов принимается решение:

1) о заключении договора аренды без проведения торгов;

2) об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду;

3) о подготовке документов для передачи в аренду имущества путем проведения торгов.

6.4. Решение о заключении договора аренды без проведения торгов либо о проведении торгов принимается путем издания соответствующего постановления администрации Раменского городского округа.

Решение об отказе в передаче муниципальногоимущества в аренду оформляется письмом Управления муниципальным имуществом.

6.5. В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов Управление муниципальным имуществом организует проведение оценки рыночной стоимости объекта аренды. Аукцион (конкурс) на право заключения договора аренды муниципального имущества проводится в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

6.6. В случае принятия решения о заключении договора аренды без проведения торгов Управление муниципальным имуществом организует подготовку проекта договора аренды, его подписание и присвоение номера.

6.7. Решение об отказе в передаче муниципального имущества в аренду принимается в следующих случаях:

1) неисполнение требований [пункта 6.2](consultantplus://offline/main?base=MOB;n=118982;fld=134;dst=100047) настоящего раздела;

2) отсутствие сведений об имуществе в реестре муниципального имущества или нахождение имущества в пользовании у другого лица;

3) принято решение о передаче муниципального имущества, за которым обратился заявитель, другому лицу;

4) необходимость использования имущества, предполагаемого к передаче в аренду, для муниципальных нужд;

5) наличие у заявителя неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам;

6) принятие решения о приватизации или ином использовании имущества.

6.8. Предоставление в аренду имущества, находящегося в собственности Раменского городского округа, является муниципальной услугой. Стандарт предоставления муниципальной услуги, состав, последовательность и сроки устанавливаются Административным регламентом, утверждаемым постановлением администрации Раменского городского округа.

7. Порядок передачи в аренду муниципального имущества,

находящегося в хозяйственном ведении

муниципальных унитарных предприятий,

в оперативном управлении муниципальных автономных, бюджетных и казенных учреждений

7.1. Муниципальное имущество, находящееся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий (далее – Предприятия), в оперативном управлении муниципальных автономных, бюджетных и казенных учреждений (далее – Учреждения) может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых Предприятиями, Учреждениями с предварительного согласия Управления муниципальным имуществом в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и настоящим Положением.

7.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, Предприятие, Учреждение направляет на имя Главы Раменского городского округа следующие документы:

1) заявление по форме, согласно приложению 1 к настоящему Положению;

2) проект договора аренды, соответствующего примерной форме договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Раменского городского округа, пронумерованный, сброшюрованный и заверенный подписью уполномоченного лица и печатью;

3) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, выданную не ранее чем за три месяца до даты подачи документов заявителем;

4) информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом, а также кадастровый паспорт объекта аренды (в случае заключения договора аренды на срок более одного года);

5) справку о проценте износа здания;

6) отчет о рыночной стоимости объекта аренды с рекомендуемым размером арендной платы за пользование объектом аренды (в случае, если размер аренды определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности);

7) выписку из Единого государственного реестра недвижимости на объект аренды в случаях заключения договора аренды на срок более одного года;

8) документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае если передача имущества в аренду в соответствии со  [статьей 17.1](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=99148;fld=134;dst=100600) Закона о защите конкуренции предполагается без проведения торгов;

9) экспертное заключение последствий сдачи в аренду объектов социальной инфраструктуры для детей, являющихся собственностью Раменского городского округа, если предполагается сдача в аренду имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, являющимся объектом социальной инфраструктуры для детей;

10) согласие отраслевого органа администрации Раменского городского округа, курирующего деятельность Предприятия, Учреждения, на передачу муниципального имущества в аренду;

11) протокол заседания наблюдательного совета автономного учреждения.

7.3. В течение тридцати дней со дня получения заявления и всех необходимых документов Управление муниципальным имуществом направляет письменное согласие/отказ на заключение договора аренды муниципальногоимущества, закрепленного за Предприятием, Учреждением.

7.4. Отказ Предприятию, Учреждению в заключении договора аренды муниципальногоимущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении соответственно, дается в следующих случаях:

1) неисполнение Предприятием, Учреждением требований [пункта 7.2](consultantplus://offline/main?base=MOB;n=118982;fld=134;dst=100060) настоящего раздела;

2) нарушение Предприятием, Учреждением требований законодательства и настоящего Положения, регламентирующих процедуру передачи в аренду муниципальногоимущества Раменского городского округа Московской области;

3) несоответствие условий проекта договора аренды примерной форме договора аренды и требованиям законодательства Российской Федерации;

4) неэффективное использование Предприятием, Учреждением муниципального имущества, закрепленного за ними, в том числе недобросовестное исполнение Предприятием, Учреждением функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципального имущества;

5) необходимость использования муниципального имущества для муниципальных нужд;

6) предлагаемые условия аренды не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, а также не обеспечивают сохранность имущества или использование его по назначению;

7) передача имущества в аренду лишает Предприятие, Учреждение возможности осуществлять уставную деятельность;

8) в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация.

7.5. Согласие Управления муниципальным имуществом должно содержать:

1) указание способа заключения договора аренды;

2) местонахождение и площадь передаваемого в аренду имущества;

3) цель передачи имущества в аренду;

4) срок, на который имущество передается в аренду;

5) размер арендной платы (начальный размер арендной платы, в случае если заключение договора осуществляется путем проведения торгов).

8. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества,

приобретенного муниципальными бюджетными и автономными учреждениями

за счет доходов, полученных от приносящей доход деятельности

8.1. Муниципальное имущество, приобретенное муниципальными бюджетными и муниципальными автономными учреждениями за счет доходов от приносящей доход деятельности, может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых бюджетными и автономными учреждениями самостоятельно в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

8.2. Передача бюджетными и автономными учреждениями муниципального имущества в аренду посредством самостоятельного заключения договоров аренды осуществляется исключительно в отношении имущества, приобретенного бюджетными и автономными учреждениями за счет доходов, полученных ими от приносящей доход деятельности.

8.3. Заключение договоров аренды муниципального имущества осуществляется бюджетными и автономными учреждениями с обязательным соблюдением следующих требований:

1) договор аренды должен соответствовать требованиям настоящего Положения и примерной форме договора аренды;

2) договор аренды сроком, превышающим один год, может быть заключен в отношении муниципальногоимущества, прошедшего процедуру регистрации права собственности Раменского городского округа Московской области и права оперативного управления бюджетного и автономного учреждений, предусмотренного Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

3) размер арендной платы определяется в соответствии с требованиямидействующего законодательства и настоящего Положения;

4) применение понижающего коэффициента при определении арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества без проведения торгов осуществляется в порядке, предусмотренном разделом 10 настоящего Положения.

8.4. Учреждения в течение пяти рабочих дней после подписания договоров аренды муниципальногоимущества направляют 1 экземпляр договора в Управление муниципальным имуществом.

9. Порядок определения размера арендной платы

9.1. Размер арендной платы, предоставленного в аренду муниципальногоимущества по результатам торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке. Начальный размер арендной платы, необходимый для проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется по результатам оценки рыночной величины арендной платы, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

9.2. Рыночная величина арендной платы определяется на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком.

9.3. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом, предоставленной в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) определяется на основании расчетной величины арендной платы (Ап).

9.4. Расчетная величина годовой арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями, строениями и нежилыми помещениями определяется по формуле:

Ап = Бап х Кз х Киз х Кт х Кр х Кд х Кт х S,

где:

1) Бап - Базовая ставка годовой арендной платы за один квадратный метр (в рублях).

Базовая ставка годовой арендной платы за один квадратный метр утверждается Решением Совета депутатов Раменского городского округа на соответствующий финансовый год.

2) Кз – коэффициент территориальной зоны для Раменского района Московской области в соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 22.08.2003 №501/31 «О коэффициентах при сдаче в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Московской области» - в размере 1,75.

3) Киз - коэффициент износа определяется как:

Если коэффициент износа меньше 0,5, то он устанавливается равным 0,5.

4) Кт - коэффициент типа помещения, передаваемого в аренду:

- подвал, полуподвал, производственное, мансарда - 0,6;

- вестибюли, рекреации общего пользования – 0,75;

- прочее - 1,0.

5) Кр - коэффициент удобства расположения объекта, устанавливается в соответствии с табл. 1.

Таблица 1.

Коэффициенты удобства расположения объектов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Месторасположение объекта аренды | Значение коэффициента удобства использования |
| 1 | Центральная часть населенного пункта «городРаменское», ограниченная железной дорогой, улицами Красноармейская, К.Маркса, Гурьева | 2,0 |
| 2 | Населенный пункт «город Раменское», за исключением указанного в пунктах 1, 3 | 1,75 |
| 3 | Залинейная часть населенного пункта «город Раменское» (левая сторона от железной дороги);  Населенные пункты: рабочий поселок Быково, рабочий поселокИльинский, дачный поселок Кратово, дачный поселокРодники, дачный поселокУдельная | 1,5 |
| 4 | Населенные пункты: деревня Заболотье, село Константиново, село Софьино, деревня Островцы, деревня Чулковское, село Новое | 1,1 |
| 5 | Населенные пункты: село Рыболово, село Ульянино, село Новохаритоново, село Гжель, село Ганусово, поселок Ганусово, деревня Донино, село Заворово | 0,75 |
| 6 | Иное | 1,0 |

6) Кд – коэффициент вида деятельности арендатора устанавливается в соответствии с табл. 2.

Таблица 2.

Коэффициенты видов деятельности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Условия использования арендатором недвижимого имущества | Кд |
| 1 | Банковская деятельность, включая обменные пункты, ломбарды | 2,0 |
| 2 | Риэлтерские, рекламные, страховые услуги | 2,0 |
| 3 | Оценочная, аудиторская, посредническая деятельность | 2,0 |
| 4 | Нотариальная деятельность, частная адвокатура | 1,75 |
| 5 | Оказание платных медицинских услуг | 1,5 |
| 6 | Размещение офисов или управленческих структур организаций, за исключением п.1,2,3,4 | 1,5 |
| 7 | Рестораны, кафе, бары, гостиницы | 1,5 |
| 8 | Экскурсионное и туристическое бюро, организация платного досуга и отдыха, автошколы | 1,5 |
| 9 | Розничная и оптовая торговля, склады, бани-сауны, автосервисы | 1,5 |
| 10 | Аптеки, магазины очковой оптики, фотоуслуги | 1,3 |
| 11 | Размещение государственных унитарных предприятий | 1,0 |
| 12 | Производство, в том числе товаров народное потребления, проектирование, научно-исследовательская деятельность | 1,0 |
| 13 | Услуги связи (кроме почтовой) | 0,75 |
| 14 | Бытовые услуги (пошив и ремонт одежды, ремонт мебели, ремонт обуви, резка стекла, металлоремонт, парикмахерские, прачечные, приемные пункты химчистки и прачечной, мастерские по ремонту бытовой, видеотехники и вычислительной техники) | 0,75 |
| 15 | Предпринимательская деятельность в защитных сооружениях с обременением поддержания в рабочем состоянии всех систем жизнеобеспечения защитного сооружения | 0,75 |
| 16 | Размещение муниципальных унитарных предприятий | 0,5 |
| 17 | Кинотеатры, детское кафе | 0,5 |
| 18 | Размещение общественных движений, партий, организаций, религиозных конфессий | 0,5 |
| 19 | Учреждения, учредителями которых являются РФ, субъекты РФ | 0,3 |
| 20 | Организации и предприятия с численностью работающих инвалидов не менее 50% от среднесписочной численности работающих, если их доля в фонде оплаты труда составляет не менее 25% | 0,3 |
| 21 | Организация досуга детей и подростков некоммерческими организациями, индивидуальными предпринимателями | 0,25 |
| 22 | Предприятия и отделения почтовой связи | 0,2 |
| 23 | Прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень | 1,0 |

7) S - общая арендуемая площадь (кв.м) определяется по данным технического паспорта на объект недвижимости.

где:

S1 - арендуемая площадь (кв. м)

S2 - площадь общего пользования (для зданий с несколькими арендаторами) рассчитывается пропорционально арендуемым площадям:

Если в отношении арендуемых помещений применяются разные значения коэффициентов, арендная плата рассчитывается отдельно по каждой группе таких помещений, а затем суммируется.

9.5. В случаях, когда применение формулы для определения расчетной величины арендной платы невозможно по причине отсутствия требуемых характеристик имущества, установить следующий размер арендной платы в год, без учета налога на добавленную стоимость:

для объектов коммунальной инфраструктуры - в размере 0,25% от балансовой либо рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, передаваемого в аренду;

для коммунальной техники, транспортных средств – в размере 6% от балансовой либо рыночной стоимости имущества, передаваемого в аренду;

для прочих объектов - в размере рыночной стоимости арендной платы, определяемой на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком.

9.6. Объектами почасовой аренды могут быть помещения, находящиеся в собственности Раменского городского округа Московской области.

Расчет арендной платы при почасовой аренде осуществляется по следующей формуле:

Ап 1 час - арендная плата за 1 час;

Бс - базовая ставка арендной платы за 1 кв. м;

К - коэффициент, принимаемый равным:

К = 1- для государственных и муниципальных учреждений;

К = 1,5 - для негосударственных организаций, осуществляющих образовательную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2012 N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», негосударственных организаций, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области спорта, культуры;

К = 3 - для прочих юридических и физических лиц;

М - количество рабочих дней в году;

N - среднее количество рабочих часов в день в учреждении, на балансе которого находится арендуемое помещение;

S - арендуемая площадь.

9.7. В случае, если договор аренды заключается на срок более одного года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на размер коэффициента-дефлятора, утверждаемого Советом депутатов Раменского городского округа на очередной финансовый год и соответствующего уровню инфляции, утвержденному федеральным законом о федеральном бюджете на текущий год (далее - коэффициент-дефлятор).

Коэффициент-дефлятор применяется для расчета размера арендной платы, установленного по результатам торгов или на основании отчета об оценке рыночной величины арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

10. Порядок применения понижающего коэффициента

при определении арендной платы при предоставлении в аренду

муниципального имущества без проведения торгов

10.1. При определении размера арендной платы при предоставлении в аренду муниципального имущества в целях поддержки социально-ориентированных субъектов малого и среднего предпринимательства может применяться понижающий коэффициент (Кп) в виде льготы.

Предоставление льготы на очередной финансовый год, виды деятельности социально-ориентированных субъектов малого и среднего предпринимательства и размер предоставляемой льготы принимается решением Совета депутатов Раменского городского округа.

Порядок предоставления льготы утверждается Постановлением администрации Раменского городского округа.

10.2. Применение понижающего коэффициента при определении арендной платы при предоставлении в аренду муниципального имущества рассматривается как муниципальная преференция.

10.3. Предоставление преференции осуществляется на основании постановления администрации Раменского городского округа при наличии предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, установленных частью 3 статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

10.4. Подготовку и направление в антимонопольный орган заявления о даче согласия на предоставление преференции осуществляет администрация Раменского городского округа через Управление муниципальным имуществом.

10.5. Порядок формирования пакета документов, необходимых для направления в антимонопольный орган, утверждается постановлением администрации Раменского городского округа.

10.6. Понижающий коэффициент к величине размера арендной платы предварительно устанавливается в размере, определенном решением Совета депутатов Раменского городского округа и окончательно определяется в соответствии с решением антимонопольного органа.

10.7. После получения соответствующего решения антимонопольного органа администрация Раменского городского округа обеспечивает:

1) выпуск правового акта о предоставлении преференции;

2) направление отказа в предоставлении преференции в письменной форме.

10.8. После принятия решения о предоставлении преференции Управление муниципальным имуществом:

1) заключает договор аренды с применением понижающего коэффициента к величине размера арендной платы без проведения торгов в порядке, определенном разделом 6 настоящего Положения;

2) направляет согласие на заключение договора аренды с применением понижающего коэффициента к величине размера арендной платы без проведения торгов в порядке, определенном разделом 7 настоящего Положения.

11.Порядок предоставления муниципального имущества в субаренду

11.1.Арендатор муниципального имуществаимеет право с согласия Арендодателя предоставить арендованное муниципальное имущество в субаренду на срок, не превышающий срок договора аренды под вид использования, установленный договором, с учетом положений пункта 5.5 раздела 5 настоящего Положения.

11.2.Предоставление муниципального имущества в субаренду осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

11.3.Для заключения договора субаренды арендатор направляет арендодателю заявление в произвольной форме о предоставлении в субаренду муниципального имущества. Заявление должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать объект муниципального имущества (наименование, адрес, характеристики), срок договора субаренды, условия использования имущества.

11.4. Арендодатель в течение тридцати дней со дня получения заявления принимает решение:

о заключении договора субаренды путем проведения торгов;

о заключении договора субаренды без проведения торгов;

об отказе в передаче муниципального имущества в субаренду.

11.5. В случае принятия решения о заключении договора субаренды путем проведения торгов (аукциона, конкурса) на право заключения договора аренды муниципального имущества, торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

11.6. В случае принятия решения о заключении договора субаренды без проведения торгов, арендатор направляет арендодателю на согласование проект договора субаренды в 3-х экземплярах с приложение копий учредительных документов субарендатора.

12. Финансирование расходов, связанных

с арендой муниципального имущества

12.1. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду муниципального имущества Управлением муниципальным имуществом, а также муниципальными казенными учреждениями осуществляется за счет средств бюджета Раменского городского округа.

12.2. Муниципальные унитарные предприятия, муниципальные бюджетные и автономные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с передачей ими в аренду муниципального имущества.

13. Учет договоров аренды муниципального имущества,

контроль за соблюдением их условий

13.1. Учет договоров аренды муниципального имущества и дополнительных соглашений к ним осуществляет Управление муниципальным имуществом Раменского городского округа Московской области.

13.2. Контроль за соблюдением арендаторами условий договоров аренды муниципального имущества, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели муниципального имущества.

13.3. Контроль за поступлением в бюджет Раменского городского округа доходов от сдачи в аренду муниципального имущества, составляющего казну Раменского городского округа или находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления Раменского городского округа и отраслевых (функциональных) органов администрации Раменского городского округа, учрежденных в форме муниципальных казенных учреждений с правами юридических лиц осуществляет Управление муниципальным имуществом.

Приложение № 1

к Положению

Форма

Главе Раменского городского округа

Заявление

на согласование передачи в аренду имущества, находящегося

в собственности Раменского городского округа Московской области

Заявитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование муниципального учреждения, предприятия)

Прошу согласовать передачу в аренду имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указать наименование объекта, кадастровый номер, площадь, иные технические характеристики)

расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

в целях осуществления деятельности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

посредством \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать способ заключения договора аренды: по результатам проведения торгов или без проведения торгов)

с размером годовой арендной платы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(или начальным размером арендной платы, в случае если

заключение договора осуществляется путем проведения торгов)

Указанное имущество временно не используется в уставных целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование муниципальногоучреждения, предприятия)

К заявке прилагаются следующие документы:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата подачи заявки «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Подпись руководителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)