

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РУДНЯНСКИЙ РАЙОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

От 12. 02.2020 № 52

Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области, включенных в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)

В соответствии с п. 4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Руднянский район Смоленской области, в целях предоставления муниципального имущества во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства

Администрация муниципального образования Руднянский район Смоленской области п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке и условиях предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области, включенных в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)» (далее – Положение).

2. Признать утратившим силу постановление Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области от 24.05.2017 № 232 «Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области, включенных в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)».

3. Отделу по экономике, управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области (С.А. Якушкина) обеспечить исполнение Положения.

4. Настоящее постановление вступает в силу с момента его официального опубликования в соответствии c Уставом муниципального образования Руднянский район Смоленской области.

5. Контроль за исполнением данного постановления возложить на заместителя Главы муниципального образования Руднянский район Смоленской области – Н.А. Караваеву.

Глава муниципального образования

Руднянский район Смоленской области **Ю.И. Ивашкин**

УТВЕРЖДЕНО

постановлением Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РУДНЯНСКИЙ РАЙОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РУДНЯНСКИЙ РАЙОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ,

СВОБОДНОГО ОТ ПРАВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ

**(ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ПРАВА ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ, ПРАВА ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, А ТАКЖЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА)**

1. Общие положения

1.1. Настоящим Положением в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Положением о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Руднянского района Смоленской области, утвержденным решением Руднянского районного представительного Собрания от 25.03.2011 N 140, Порядком формирования, ведения, обязательного опубликования Перечня имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, в также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), утвержденным Постановлением Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области от 17.12.2019 № 483 устанавливаются правила предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области, включенных в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (далее - объекты, перечень), а также льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально значимыми видами деятельности.

1.2. Объекты предоставляются в аренду исключительно субъектам малого и среднего предпринимательства, соответствующим требованиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", сведения о которых содержатся в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

1.3. Заключение договоров аренды объектов (далее - договоры аренды) осуществляется по результатам торгов на право заключения договоров аренды, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. В течение года с даты включения объектов муниципальной собственности муниципального образования Руднянский район Смоленской области в перечень Администрация муниципального образования Руднянский район Смоленской области (далее – уполномоченный орган) от имени собственника имущества - муниципального образования Руднянский район Смоленской области – объявляет торги на право заключения договора аренды среди субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства или осуществляет предоставление таких объектов по заявлению указанных лиц в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Участниками торгов на право заключения договоров аренды объектов могут быть исключительно субъекты малого и среднего предпринимательства, соответствующие требованиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", сведения о которых содержатся в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства, а также организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - заинтересованные лица).

1.4. Объекты предоставляются в аренду на срок не менее чем 5 лет, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. По истечении срока действия договора аренды он подлежит расторжению. Срок договора аренды может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления заинтересованного лица.

1.5. Арендодателем объектов выступает уполномоченный орган.

2. Оформление решения о предоставлении в аренду объекта

2.1. Для предоставления в аренду объекта заинтересованное лицо представляет в уполномоченный орган письменное обращение (далее - обращение).

В обращении должны быть указаны данные об объекте, содержащиеся в утвержденном перечне.

2.2. В случае если указанный в обращении объект свободен от имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства, уполномоченным органом в течение 20 рабочих дней после получения обращения подготавливается и вносится в установленном порядке проект распоряжения Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области о проведении торгов на право заключения договора аренды объекта.

2.3. В случае предоставления в соответствии с законодательством Российской Федерации в аренду объекта без проведения торгов к заявлению заинтересованного лица (если заинтересованное лицо является юридическим лицом) должны быть приложены:

- подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу) учредительных документов (положение, устав) со всеми действующими изменениями и дополнениями;

- подлинник и копия документа, подтверждающего полномочия лица, заключающего договор аренды от имени юридического лица;

Заинтересованное лицо вправе представить по собственной инициативе подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу) следующих документов:

- для юридических лиц:

- выписки из Единого государственного реестра юридических лиц;

- документов, подтверждающих факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц;

- для индивидуальных предпринимателей:

- выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;

- свидетельства о постановке на учет физического лица в налоговом органе;

- документов, подтверждающих факт внесения записи об индивидуальном предпринимателе в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей.

Уполномоченный орган в течение 20 рабочих дней после получения обращения:

- подготавливает и вносит в установленном порядке проект распоряжения Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области о предоставлении в аренду;

- извещает заинтересованное лицо об отказе в предоставлении в аренду объекта.

2.4. Уполномоченный орган направляет заинтересованному лицу мотивированный отказ в предоставлении в аренду объекта в случаях:

- непредставления либо представления не в полном объеме документов, указанных в [пункте 2.3](#P59) настоящего Положения;

- принятия решения об исключении объекта из перечня;

- неисполнения заинтересованным лицом обязательств по ранее заключенному договору аренды, установленного судебными актами.

3. Договор аренды объекта

3.1. В договоре аренды указывается на то, что:

а) арендатор по истечении срока действия договора аренды не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок;

б) расходы по содержанию арендованного объекта не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, и включают в себя плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги.

в) арендованный объект используется по целевому назначению.

Договоры на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги заключаются арендатором с организациями, предоставляющими указанные услуги.

3.2. Сдача объекта в аренду осуществляется после заключения договора аренды в установленном законодательством Российской Федерации порядке. При этом сторонами оформляется акт приема-передачи.

3.3. По объектам, являющимся объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры), договоры аренды заключаются в соответствии с настоящим Положением с оформлением арендатором с органом исполнительной власти Смоленской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, охранного обязательства.

3.4. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по инициативе арендодателя без согласия арендатора по основаниям и в порядке, предусмотренным договором аренды и законодательством Российской Федерации.

4. Арендная плата

4.1. Годовая арендная плата за пользование объектом рассчитывается индивидуально для каждого объекта.

4.2. Сумма годовой арендной платы за пользование объектом подлежит обложению налогом на добавленную стоимость, который перечисляется в соответствующий бюджет в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. НДС начисляется и перечисляется арендатором самостоятельно.

4.3. Оценка рыночной стоимости передаваемого в аренду объекта и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом осуществляется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" оценщиком, имеющим лицензию на осуществление указанного вида деятельности, и отражается в отчете об оценке имущества.

4.4. Арендная плата подлежит перечислению арендатором за каждый календарный месяц не позднее 15-го числа месяца, за который производится оплата.

4.5. Для субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих социально значимые виды деятельности, устанавливается льгота в качестве понижающего коэффициента.

 4.6. Годовая Арендная плата за пользование объектом по договорам аренды, заключаемым по результатам проведения торгов, устанавливается равной размеру годовой арендной платы, предложенной победителем торгов.

Начальная цена торгов на право заключения договора аренды равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование объектом, которая определяется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" оценщиком, имеющим лицензию на осуществление указанного вида деятельности, и отражается в отчете об оценке имущества.

Начальная величина годовой арендной платы за пользование объектом (А) для проведения торгов и величина годовой арендной платы за пользование объектом по договорам, заключаемым в соответствии с федеральным законодательством без проведения торгов определяется по следующей формуле:

А = (Ад + Соц) x Кп, где:

Ад - доходная величина годовой арендной платы за пользование объектом (чистый доход от сдачи объекта в аренду), которая равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование объектом;

Соц - величина размера возмещаемых арендатором затрат, произведенных при оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом;

Кп - понижающий коэффициент.

Понижающий коэффициент устанавливается равным 0,8 для субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности социально значимые виды деятельности по следующим разделам:

- раздел C. Обрабатывающие производства;

- раздел F. Строительство;

- раздел A. Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (подклассы 01.1 - 01.4 подраздела 01);

Понижающий коэффициент применяется в случаях, если:

- доходы от основного вида деятельности составляют не менее 70 процентов доходов от предпринимательской деятельности;

- сохранена или увеличена численность рабочих мест в течение года, предшествующего году заключения договора аренды.

Величина годовой арендной платы за пользование объектом по договорам аренды после четвертого года пользования объектом (Апл) определяется по следующей формуле:

Апл = Ап + Инф, где:

Ап - величина годовой арендной платы за пользование соответствующим объектом, установленная в договоре аренды;

Инф - доля величины годовой арендной платы за пользование объектом (в процентах), соответствующая уровню инфляции, установленному федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.