Приложение №1

к решению Совета депутатов

Третьяковского сельского поселения

Духовщинского района Смоленской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017г. №\_\_\_\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА,**

**НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ТРЕТЬЯКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ДУХОВЩИНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**I. Общие положения**

1. Положение о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Третьяковского сельского поселения (далее – Положение) регулирует порядок сдачи в аренду недвижимого муниципального имущества Третьяковского сельского поселения Духовщинского района Смоленской области (далее по тексту- сельского поселения) .

Настоящее Положение не регулирует отношения, возникающие с предоставлением в аренду земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения.

2. Арендаторами муниципального имущества могут выступать юридические лица и граждане РФ, индивидуальные предприниматели, объединения и организации зарегистрированные в установленном порядке на территории Российской Федерации.

3. Арендодателем муниципального имущества выступает Администрация Третьяковского сельского поселения Духовщинского района Смоленской области (далее по тексту – Администрация).

4. При передаче в аренду недвижимого имущества с оборудованием арендная плата рассчитывается как сумма арендной платы за недвижимое имущество и арендной платы за оборудование.

5. Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности сельского поселения в полном объеме поступают в доход бюджета Третьяковского сельского поселения.

6. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. Договоры аренды оформляются в двух экземплярах.

7. Арендодатель совместно с балансодержателем осуществляет контроль за соблюдением арендатором условий договора аренды.

8. Администрация осуществляет контроль за полнотой и своевременностью поступления в местный бюджет арендной платы на основании учета платежных документов.

9. Сдача и приемка имущества при заключении договора аренды производится в течение 5 дней со дня заключения договора в присутствии полномочных представителей сторон с составлением двухстороннего акта - по одному для каждой из сторон.

10. Арендатор обязан соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности арендатора и арендуемого им муниципального имущества.

11. Арендатор обязан своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого муниципального имущества с предварительным письменным уведомлением арендодателя, а также соблюдать порядок и срок проведения текущего и капитального ремонта.

12. При прекращении или досрочном расторжении договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество, в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Возврат муниципального имущества Арендатором и принятие его Арендодателем осуществляются по акту приема-передачи, подписываемому сторонами.

13. Все изменения и дополнения к договорам аренды совершаются только по согласованию сторон.

**II. Порядок определения арендной платы**

14. Размер годовой арендной платы за пользование недвижимым имуществом определяется согласно Методики расчета (приложение №2). Налог на добавленную стоимость перечисляется арендаторами самостоятельно согласно действующему законодательству Российской Федерации.

15. Арендная плата в договоре аренды устанавливается отдельно по каждому объекту.

16. Арендная плата может корректироваться в случае изменения базовой ставки арендной платы, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Разница по перерасчету арендной платы доплачивается арендатором при очередном взносе.

17. При изменении базовой ставки арендной платы Администрация направляет арендаторам имущества уведомление с приложением нового расчета арендной платы. В случае несогласия арендатора с изменением арендной платы договор аренды расторгается Администрацией в установленном порядке.

18. Предоставление льгот по арендной плате за муниципальное имущество отдельным категориям арендаторов осуществляется по решению Совета депутатов Третьяковского сельского поселения .

19. Невнесение арендной платы в полном объеме более двух раз подряд является основанием для досрочного расторжения Администрацией договора аренды в установленном порядке.

Положение данного пункта не распространяется на государственные и муниципальные учреждения, финансируемые из бюджета, при отсутствии или недостаточности финансирования.

Приложение №2

к решению Совета депутатов

Третьяковского сельского поселения

Духовщинского района Смоленской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017г. №\_\_\_\_\_\_

1. Методика расчета стоимости годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности Третьяковского сельского поселения Духовщинского района Смоленской области, производится следующим образом:

 Ап  = (Абаз х S х Кинж х Кн х Кмр х Км х Кр х Кчнп х 12) х Кл., где

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ап | Арендная плата за год, без НДС, руб. | | | |
| Абаз | Минимальная ставка арендной платы, руб. | | | 100,00 |
| S | Площадь арендуемого нежилого помещения | | | |
| Кинж | Коэффициент наличия  инженерных сетей (комфортность) | без коммуникаций | | 0,5 |
| при наличии только электроэнергии или только отопления | | 0,6 |
| при наличии только электроэнергии или только отопления и коммунальных услуг частично или в полном объеме | | 0,8 |
| при наличии электроэнергии и отопления | | 1,0 |
| при наличии электроэнергии, отопления, коммунальных услуг частично или в полном объеме | | 1,05 |
| Кн | Цель использования арендуемого муниципального нежилого помещения | образовательная деятельность | | 0,075 |
| социальное назначение | | 0,075 |
| производство хлеба, хлебо-булочных, мучных и   кондитерских   изделий | | 0,300 |
| общественное питание, без реализации вино-водочных изделий | | 0,300 |
| культурные, религиозные | | 0,500 |
| спортивные | | 0,500 |
| здравоохранение | | 0,500 |
| ветеринарные услуги | | 0,500 |
| коммунальные и бытовые услуги, в том числе:  -услуги бань и душевых  -парикмахерские  -ремонт, пошив одежды, обуви, головных уборов  -услуги фото- и киноателье  -ремонт и техническое обслуживание бытовых и электроприборов  -изготовление и ремонт мебели  -химическая чистка и крашение, услуги прачечных | | 0,525 |
| аптечные пункты | | 0,550 |
| прочие услуги | | 0,840 |
| административные цели (в т.ч. под офисы), производственные, складские | | 1,070 |
| торговля (в т.ч. оптовая и розничная, магазины, торговые павильоны и киоски, буфеты, бары) | | 1,090 |
| банковская деятельность | | 1,500 |
| Кмр | Коэффициент месторасположения помещения\*  \*Применяется в отношении помещений расположенных в административных зданиях органов местного самоуправления, муниципальных учреждений и предприятий | | | 0,5 |
| Км | Коэффициент вида строительного материала | | кирпич | 1,2 |
| железобетон | 1,0 |
| комбинированные (деревянно-кирпичное) | 0,8 |
| дерево, сборно-щитовое | 0,6 |
| Кр | Коэффициент, учитывающий расположение помещения | | отдельно стоящее здание | 1,5 |
| надземная встроенно-пристроенная часть | 1,0 |
| чердак (мансарда) | 0,75 |
| подвал | 0,25 |
| Кчнп | Коэффициент численности населенного пункта | | до 100 чел. | 0,30 |
| от 100 до 200 чел. | 0,75 |
| от 200 до 500 чел. | 1,25 |
| свыше 500 чел. | 1,50 |

2. Если в арендуемом объекте, помещения имеют различные цели использования (например: административные, производственно-складские, коммунально-бытовые, и т.д.), арендная плата рассчитывается отдельно, соответственно каждому назначению и занимаемой площади, в соответствии с коэффициентом назначения объекта (вид деятельности).

3. При установке на (в) здании (сооружении, строении):

- телекоммуникационного оборудования, антенн сотовой связи, иного аналогичного оборудования, арендная плата увеличивается на сумму 150 (сто пятьдесят) рублей 00 копеек в месяц за один комплект оборудования;

- банковских автоматов, автоматов по приему платежей, размер арендной платы увеличивается на сумму 200 (двести) рублей 00 копеек в месяц за один автомат

4. Установить льготный коэффициент понижающий уплату арендной платы в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Кл  для субъектов малого и среднего предпринимательства – 0,2.