



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Муниципальный нормативный правовой акт муниципального образования городское поселение Богородское МО от 02.11.2015 N 28/2015-МНПА

"Положение о порядке предоставления в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городское поселение Богородское"

(принят решением Совета депутатов муниципального образования городское поселение Богородское МО от 28.10.2015 N 127/12)

(вместе с "Положением о порядке определения арендной платы за движимое и недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования городское поселение Богородское")

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 14.12.2016

Принят
решением Совета депутатов
муниципального образования
городское поселение Богородское
Московской области
от 28 октября 2015 г. N 127/12

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ
от 2 ноября 2015 г. N 28/2015-МНПА**

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ БОГОРОДСКОЕ**

1. Общие положения

1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования городское поселение Богородское (далее - Положение), разработано в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации, [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации, [Федеральными законами "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](#), ["О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"](#), ["О защите конкуренции"](#), [приказом](#) Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года N 67, [Уставом](#) муниципального образования городское поселение Богородское.

2. Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования городское поселение Богородское (далее - муниципальная собственность).

3. Действие Положения не распространяется на аренду земельных участков, жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, аренду участков лесного фонда, водных объектов.

4. Отношения, связанные с арендой движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, и не урегулированные настоящим Положением, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

5. Целью предоставления в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности (далее - имущество), является его эффективное использование для решения социальных задач, создания дополнительных рабочих мест, формирования доходной части бюджета и развития предпринимательской деятельности.

2. Объекты аренды

1. В аренду может быть передано:

1) имущество, составляющее казну муниципального образования городское поселение Богородское, в том числе:

- имущество, стоимость которого не вошла в уставный капитал организаций, созданных в процессе приватизации;

- имущество, переданное в муниципальную собственность в случае ликвидации юридического лица, учредителем (участником) которого были органы местного самоуправления муниципального образования городское поселение Богородское, имевшие вещные права на это имущество или обязательственные права в отношении этого юридического лица;

- имущество, переданное в муниципальную собственность в порядке наследования или дарения;

- иное имущество, переданное в муниципальную собственность в соответствии с действующим законодательством;

2) имущество, закрепленное за муниципальными учреждениями городского поселения Богородское на праве оперативного управления или приобретенное ими за счет средств, выделенных учредителем на приобретение этого имущества;

3) имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями городского поселения Богородское на праве хозяйственного ведения.

2. Действие Положения распространяется на:

- 1) объекты движимого имущества, кроме транспортных средств, аренда которых регулируется [статьями 632-649](#) Гражданского кодекса Российской Федерации;
- 2) объекты недвижимого имущества, в том числе:
 - отдельно стоящие нежилые здания, строения, сооружения, помещения в них;
 - встроенно-пристроенные нежилые помещения в многоквартирных жилых домах;
 - иные нежилые помещения;
 - электрические, тепловые, водопроводные и канализационные сети;
 - плоскостные сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, объекты специализированной собственности.

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

3. Арендодатель имущества

1. Арендодателями имущества являются:

- администрация муниципального образования городское поселение Богородское (далее - Администрация) в отношении имущества, составляющего казну муниципального образования, а также имущества, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления;
- муниципальные учреждения в отношении муниципального имущества, находящегося в их оперативном управлении;
- муниципальные унитарные предприятия - в отношении муниципального имущества, находящегося в их хозяйственном ведении или оперативном управлении.

2. Муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения городского поселения Богородское не имеют права передавать имущество, указанное в [пункте 1](#) настоящей статьи, в пользование третьих лиц на основании договоров сотрудничества, совместной деятельности и аналогичных им.

3. Арендаторами могут выступать юридические лица и граждане Российской Федерации, объединения и организации с участием российских и иностранных юридических лиц, а также иностранные юридические лица и граждане.

4. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится арендатором.

5. Арендатор, осуществивший согласованную с собственником и балансодержателем перепланировку арендуемого нежилого помещения, при наличии разрешений соответствующих служб обязан по завершении работ внести изменения в технический паспорт и договор аренды.

4. Арендатор имущества

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

5. Порядок предоставления имущества в аренду

1. Движимое и недвижимое имущество муниципальной собственности вне зависимости от того, кто является его арендодателем, предоставляется в аренду по результатам проведенных торгов на право заключения договора аренды (далее - торги) в соответствии с порядком, установленным настоящим Положением и действующим законодательством.

2. Заключение договора аренды на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

- размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Заявка подается арендатором за два месяца до истечения срока действия договора аренды.

3. Без проведения торгов имущество может быть предоставлено в аренду в случаях, установленных Федеральным [законом](#) от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и иным действующим законодательством Российской Федерации.

4. По имуществу, поименованному в [статье 3, пункте 1, абзаце 1](#) настоящего Положения, организатором торгов выступает Администрация поселения.

5. По имуществу, поименованному в [статье 3, пункте 1, абзаце 2](#) настоящего Положения, организатором торгов выступает соответствующее муниципальное учреждение муниципального образования городское поселение Богородское.

6. По имуществу, поименованному в [статье 3, пункте 1, абзаце 3](#) настоящего Положения, организатором торгов выступает соответствующее муниципальное унитарное предприятие муниципального образования городское поселение Богородское.

7. Порядок проведения торгов на право заключения договора аренды имущества муниципальной собственности регулируется Правилами 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, утвержденными [приказом](#) Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года N 67, и иным действующим законодательством Российской Федерации. Решение о проведении торгов (конкурса, аукциона) принимается руководителем Администрации поселения и оформляется распоряжением. Положение о комиссии по организации и проведению торгов на право заключения договоров аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности (далее - Комиссия), и состав Комиссии утверждаются распоряжением руководителя Администрации поселения.

8. По результатам торгов с победителем торгов заключается договор аренды имущества.

6. Порядок заключения договоров аренды имущества

1. Настоящий порядок заключения договоров распространяется на договоры аренды имущества, арендодателем по которым выступает Администрация поселения.

2. Порядок заключения договоров аренды, арендодателями которых выступают муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения городского поселения Богородское, разрабатывается и утверждается руководителем соответствующего предприятия или учреждения на основе настоящего Положения с учетом индивидуальных условий предприятия или учреждения.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

2. Не позднее 20 дней со дня окончания торгов победитель торгов обращается в Администрацию поселения с заявлением о заключении договора аренды.

К заявлению прилагаются протокол о результатах торгов и правоустанавливающие документы юридического или физического лица. Формы заявления на заключение договора аренды движимого и недвижимого имущества, содержащие перечень прилагаемых к заявлению документов, утверждаются распоряжением Администрации поселения.

Копии документов, представляемые в Администрацию поселения, должны быть надлежащим образом заверены.

Заявление регистрируется в Администрации поселения в срок, не превышающий трех календарных дней.

Договор аренды заключается не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

3. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, договоры аренды заключаются без проведения торгов.

4. Лица, имеющие право заключения договора аренды без проведения торгов, обращаются в Администрацию поселения с заявлением, формы которого для аренды движимого и недвижимого имущества утверждаются распоряжением Администрации поселения.

К заявлению прилагаются правоустанавливающие документы заявителя в соответствии с перечнем, указанным в заявлении, и документы, подтверждающие право заявителя на заключение с ним договора без проведения торгов.

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

заявителя.

Копии документов, представляемых в Администрацию поселения, должны быть надлежащим образом заверены.

5. Для оформления договора аренды недвижимого имущества без проведения торгов заявителю необходимо получить согласования:

- заместителя руководителя Администрации, курирующего направление деятельности, осуществление которой определяется заявителем как цель использования имущества;
- территориальных органов Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека и Федеральной противопожарной службы по указанию арендодателя.

6. При заключении договора аренды без проведения торгов заявление претендента регистрируется в Администрации поселения и рассматривается руководителем Администрации в течение 30 дней.

7. В случае, предусмотренном [пунктом 6](#) настоящей статьи, Администрация поселения имеет право отказать заявителю в заключении с ним договора аренды имущества, если:

- представлены не все документы или они не соответствуют установленным требованиям;
- в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация;
- предлагаемые заявителем условия не соответствуют требованиям настоящего Положения;
- представленные документы не подтверждают право заявителя на заключение с ним договора без проведения торгов.

8. Договор аренды имущества заключается между арендодателем и арендатором в письменной форме. Типовые формы договора аренды движимого и недвижимого имущества, содержащие обязательные условия, утверждаются распоряжением Администрации поселения.

9. При заключении договора аренды имущество передается арендатору, а при его прекращении возвращается арендодателю по акту приема-передачи, подписываемому арендатором и арендодателем. Формы акта приема-передачи для движимого и недвижимого имущества утверждаются распоряжением руководителя Администрации.

10. После заключения договора аренды недвижимого имущества арендатор представляет копии указанного договора в соответствующие специализированные организации для заключения договоров на поставку коммунальных услуг и техническое обслуживание арендуемого имущества.

11. Продление срока действия договора аренды осуществляется согласно заявлению арендатора в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Другие изменения и дополнения в договор аренды оформляются дополнительным соглашением к нему по обоюдному согласию сторон.

7. Условия аренды имущества

1. В договоре аренды имущества должны быть указаны данные, позволяющие однозначно определить имущество, подлежащее передаче в аренду, в том числе по недвижимому имуществу - его место нахождения и площадь, по движимому имуществу - перечень имущества и его балансовая стоимость. В отношении предприятия в целом как имущественного комплекса указывается его рыночная стоимость по данным независимой оценки.

2. В договоре аренды имущества указывается срок действия договора. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее одного года, подлежит обязательной государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора и изменений к нему, возлагаются на арендатора. Арендная плата начисляется с момента подписания договора аренды.

3. Использование имущества является целевым. Изменение целевого назначения переданного в аренду имущества допускается только путем внесения соответствующих изменений в договор аренды. Арендодатель вправе проверить целевое использование имущества.

4. Порядок определения арендной платы за переданное в аренду имущество регулируется [Положением](#) о порядке определения арендной платы за движимое и недвижимое имущество, находящееся в собственности муниципального образования городское поселение Богородское, утверждаемым решением Совета депутатов поселения (приложение N 1).

Базовая ставка арендной платы за недвижимое имущество ежегодно утверждается Советом депутатов городского поселения Богородское не позднее представления на рассмотрение Совета депутатов проекта бюджета городского поселения на соответствующий финансовый год и плановый период.

Порядок определения арендной платы и значения показателей, используемых для определения арендной платы, могут быть изменены в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства и принятия Советом депутатов нормативных правовых актов органов местного

самоуправления муниципального образования городское поселение Богородское, но не чаще одного раза в год.

Определение размера арендной платы с применением новых значений показателей или нового порядка расчета осуществляется с первого числа месяца, следующего за месяцем вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

В договоре аренды предусматривается обязанность арендодателя письменно уведомить арендатора об одностороннем изменении размера арендной платы.

5. Размер арендной платы по договору аренды имущества устанавливается в твердой денежной сумме за все арендуемое имущество в совокупности или отдельно по каждому объекту.

Налог на добавленную стоимость начисляется на установленную сумму арендной платы.

Коммунальные и иные обязательные платежи не включаются в сумму арендной платы и оплачиваются арендаторами по отдельно заключенным договорам с соответствующими коммунальными службами.

6. Арендная плата по договорам аренды имущества перечисляется на расчетный счет, указываемый в договоре аренды, в соответствии с настоящим Положением.

Налог на добавленную стоимость перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующие бюджеты согласно действующему налоговому законодательству.

Арендная плата по договорам аренды перечисляется ежемесячно до десятого числа текущего месяца. Датой уплаты арендных платежей считается дата зачисления денежных средств на указанный в договоре аренды расчетный счет.

В случае несвоевременного перечисления арендной платы начисляется пени в размере, указанном в договоре аренды. Началом применения данных санкций считается одиннадцатое число текущего месяца.

В случае направления арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательств по перечислению арендной платы он обязан перечислить арендную плату в течение десяти дней со дня получения предупреждения.

7. Предоставление льгот по арендной плате за имущество отдельным категориям арендаторов осуществляется в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством, или на основании решений Совета депутатов городского поселения Богородское. Не допускается предоставление льгот по арендной плате в индивидуальном порядке в отношении отдельного договора аренды.

8. Недвижимое имущество предоставляется в аренду на условиях страхования этого имущества в пользу его собственника в срок, предусмотренный договором аренды. Расходы по страхованию имущества возлагаются на арендатора.

9. Арендуемое имущество может быть передано в субаренду третьему лицу с письменного согласия уполномоченного органа на условиях, предусмотренных договором субаренды, и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Положением;

1) арендатор, желающий сдать часть арендуемого помещения в субаренду, обращается к арендодателю с заявлением о получении согласия на сдачу в субаренду;

2) типовая форма заявления о получении согласия на сдачу в субаренду недвижимого имущества утверждается распоряжением уполномоченного органа;

3) имущество в субаренду может быть передано на срок, не превышающий срок действия договора аренды;

4) обязательным условием выдачи арендодателем согласия на сдачу арендуемого имущества в субаренду является отсутствие задолженности арендатора по уплате арендной платы;

5) в случаях, предусмотренных действующим законодательством, договоры субаренды между арендатором и субарендатором заключаются без проведения торгов и согласовываются арендодателем;

6) подлинные экземпляры договоров субаренды и всех изменений к нему хранятся у арендодателя. Арендодатель осуществляет учет платежей по указанным договорам субаренды и контроль исполнения его условий.

10. В случае заключения договора аренды недвижимого имущества по результатам торгов с письменного согласия арендодателя арендуемое недвижимое имущество может быть:

- передано в безвозмездное пользование в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- передано в перенаем в пользу третьего лица.

11. В случае заключения договора аренды недвижимого имущества по результатам торгов право аренды может быть передано в залог только с письменного согласия арендодателя.

12. В случае заключения договора аренды без проведения торгов имущество не может быть передано в безвозмездное пользование, в субаренду, перенаем в пользу третьего лица, а также право аренды

имущества не может быть передано в залог и внесено в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ.

13. На арендатора возлагается обязанность поддерживать арендуемое имущество в исправном состоянии и нести расходы по его содержанию, в том числе производить текущий и капитальный ремонт имущества за счет собственных средств и с предварительного письменного согласия арендодателя. Не допускается производить переустройство, перепланировку, реконструкцию и иные изменения имущества без предварительного письменного согласия арендодателя.

14. Арендатор обязан нести расходы по содержанию мест общего пользования здания, в котором расположено арендуемое помещение. Совместно с прочими пользователями арендатор обязан заключить дополнительный отдельный договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора на места общего пользования и оплачивать по нему арендную плату, а также нести иные расходы, связанные с содержанием мест общего пользования, в размере, пропорциональном площади, арендуемой по основному договору.

15. Договор аренды имущества должен предусматривать ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

16. Контроль исполнения арендатором условий договора аренды осуществляет арендодатель в порядке, определенном договором аренды.

17. Контроль своевременного поступления в бюджет поселения доходов от сдачи в аренду имущества муниципальной собственности на праве администратора доходов осуществляет Администрация поселения.

18. Помимо условий, предусмотренных статьей 7 настоящего Положения, договор аренды имущества может содержать иные условия, связанные с особенностями сдаваемого в аренду имущества и не противоречащие действующему законодательству.

8. Порядок получения согласия собственника на сдачу в аренду
имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями
на праве оперативного управления и за муниципальными
унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения

1. Собственник муниципального имущества согласовывает передачу в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения, и муниципального недвижимого и особо ценного движимого имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления или приобретенного ими за счет средств, выделенных учредителем на приобретение этого имущества, в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества, указанного в [пункте 1](#) настоящей статьи, муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения представляют в Администрацию поселения следующие документы:

- заявление, подписанное руководителем предприятия или учреждения;
- обоснование передачи в аренду имущества и анализ влияния аренды на деятельность предприятия или учреждения, оформленные в виде акта обследования Комиссией, созданной на соответствующем предприятии или учреждении;
- сведения о передаваемом имуществе, предполагаемой цели его использования, условиях и сроке аренды имущества;
- извлечение из технического и/или кадастрового паспорта на сдаваемое в аренду недвижимое имущество.

3. Администрация поселения в течение пятнадцати дней рассматривает представленные в соответствии с [пунктом 2](#) настоящей статьи документы и готовит проект решения о согласии на передачу в аренду имущества или об отказе в передаче в аренду имущества, указанного в [пункте 1](#) настоящей статьи.

4. Согласие собственника на сдачу в аренду муниципальным унитарным предприятием или муниципальным учреждением имущества, указанного в [пункте 1](#) настоящей статьи, оформляется в виде распоряжения Администрации поселения.

5. После получения согласия собственника на передачу в аренду имущества, указанного в [пункте 1](#) настоящей статьи, предприятие или учреждение в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением заключает договор аренды без проведения торгов или проводит торги на право заключения договора аренды указанного имущества. С победителем торгов заключается договор аренды в соответствии с порядком и условиями, предусмотренными настоящим Положением и иными нормативными правовыми актами. Договор аренды, заключенный по результатам торгов, подлежит обязательной

государственной регистрации.

6. При сдаче в аренду муниципального имущества, указанного в [пункте 1](#) настоящей статьи, расчет арендной платы по заключаемым договорам аренды регулируется документом по вопросам сдачи в аренду, разработанным и утвержденным соответствующим предприятием или учреждением, при условии, что расчетная сумма арендной платы по указанным договорам должна быть не менее суммы арендной платы, предусмотренной [Положением](#) о порядке определения арендной платы за движимое и недвижимое имущество, находящееся в собственности муниципального образования городское поселение Богородское, утверждаемым решением Совета депутатов поселения.

7. Копии договоров аренды муниципального имущества, указанного в [пункте 1](#) настоящей статьи, копии протоколов о результатах проведения торгов, а также копии соглашений о внесении изменений в договоры аренды или соглашений о расторжении договоров аренды независимо от того, кто является арендодателем, в течение пяти дней с даты подписания, а в случае государственной регистрации - в течение пяти дней с даты государственной регистрации направляются арендодателями в Администрацию поселения.

9. Порядок учета договоров аренды

1. Ведение учета договоров аренды муниципального имущества осуществляется Администрацией поселения и арендодателем имущества.

2. Учет договоров аренды Администрацией поселения осуществляется при помощи автоматизированной информационной системы.

3. На основании подлинных экземпляров договоров аренды имущества в соответствующий раздел автоматизированной информационной системы администратор реестра вносит информацию об объектах учета.

4. Информация об изменениях и дополнениях к действующим договорам аренды, а также информация о расторжении договоров аренды имущества вносится администратором реестра по мере поступления.

5. В случае ведения учета Администрацией поселения сведения об уплате арендной платы заносятся в информационную систему учета на основе платежных документов, получаемых администратором доходов из Управления Федерального казначейства по Московской области.

6. Сведения из информационной системы учета представляются арендодателем по запросам органов власти и управления, запросам юридических и физических лиц с учетом принципа конфиденциальности.

7. Арендодатель несет ответственность за точность и полноту сведений, хранящихся в информационной системе учета, обеспечение конфиденциальности и защиты информации от несанкционированного доступа.

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация разделов дана в соответствии с официальным текстом документа.

9. Зачет затрат на улучшение муниципального имущества в счет арендной платы по договорам, заключенным без проведения торгов

1. Капитальный ремонт или реконструкция арендованного имущества проводятся арендатором только с письменного разрешения арендодателя по согласованию с Администрацией и оформляются дополнительным соглашением к договору аренды.

2. Возмещение затрат производится по решению руководителя Администрации на основании следующих документов, представляемых арендатором:

- письменного обращения арендатора о зачете затрат;
- сметы затрат и акта приемки выполненных работ, согласованных с соответствующими службами Администрации.

3. Возмещению затрат по капитальному ремонту и реконструкции имущества в счет уплаты арендной платы подлежат стоимость следующих работ:

- ремонт крыш для отдельно стоящих зданий и встроенно-пристроенных помещений;
 - ремонт и покраска фасада здания, в том числе отмолок, цоколя, крыльца;
 - ремонт и замена несущих перекрытий;
-

- ремонт и замена полов, оконных и дверных блоков;
- ремонт и замена системы вентиляции;
- ремонт и замена электрощитов, электропроводки и силового кабеля;
- ремонт и замена несущих конструкций и перегородок;
- ремонт и замена труб, задвижек, вентиляей;
- ремонт и замена системы отопления, водоснабжения, водоотведения.

4. Стоимость работ, произведенных арендатором без письменного разрешения арендодателя, возмещению не подлежит.

10. Признание утратившими силу отдельных нормативных правовых актов

1. Признать утратившим силу **МНПА** от 02.12.2008 N 47/2008-МНПА Положение о порядке предоставления в аренду, субаренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования "Городское поселение Богородское".

2. Признать утратившим силу **решение** муниципального образования городское поселение Богородское от 02.12.2008 N 48/2008-МНПА "Об утверждении базовой ставки арендной платы и утверждении расчета арендной платы за имущество, находящееся в муниципальной собственности".

Глава муниципального образования
городское поселение Богородское
В.М. Кузнецов

Приложение N 1
к муниципальному нормативному
правовому акту
муниципального образования
городское поселение Богородское
Московской области
от 2 ноября 2015 г. N 28/2015-МНПА

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ДВИЖИМОЕ И НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, НАХОДЯЩЕЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ БОГОРОДСКОЕ

1. Общие положения

1. Настоящее Положение (далее - Положение) определяет порядок определения арендной платы за пользование движимым и недвижимым имуществом, находящимся в собственности муниципального образования городское поселение Богородское (далее - имущество) и переданным в аренду.

2. Арендная плата за арендуемое имущество устанавливается на текущий год в виде определенных в твердой сумме платежей.

3. Если недвижимое имущество используется арендатором для различных видов деятельности, то расчетная величина годовой арендной платы по договору в целом представляет собой сумму арендной платы по каждому объекту с учетом конкретного вида деятельности для данного объекта.

4. Если договор аренды заключается по результатам проведения торгов, то арендная плата по договору устанавливается в сумме, предложенной победителем торгов. Начальная (стартовая) цена за аренду недвижимого и движимого имущества на торгах определяется на основании отчета об оценке рыночной величины арендной платы за муниципальное имущество, проведенной лицензированной организацией. Размер арендной платы ежегодно изменяется в одностороннем порядке путем направления арендатору уведомления о применении коэффициента-дефлятора в соответствии с действующим

законодательством в следующих случаях:

- договор аренды заключен по результатам торгов;
- договор аренды заключен на новый срок по рыночной стоимости в соответствии с [частью 9 статьи 17.1](#) Федерального закона "О защите конкуренции".

5. Арендная плата по договорам аренды недвижимого имущества, заключенным без проведения торгов, рассчитывается в соответствии с настоящим Положением и корректируется в случае утверждения нового значения базовой ставки арендной платы на соответствующий финансовый год в порядке, предусмотренном Положением о порядке предоставления в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования городское поселение Богородское.

6. Арендная плата по договорам аренды движимого имущества, заключенным без проведения торгов, рассчитывается в соответствии с настоящим Положением и корректируется в случае переоценки движимого имущества на величину коэффициента, устанавливаемого действующим законодательством на соответствующий финансовый год.

2. Методика определения расчетной величины годовой арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества

1. Расчетная величина годовой арендной платы по договору аренды недвижимого имущества (здания, сооружения, нежилого помещения) определяется по следующей формуле:

$A_p = B_{ap} \times K_{из} \times K_m \times K_t \times K_{кж} \times K_d \times S$, где:

- A_p - размер арендной платы в год;
- S (кв. м) - площадь объекта;
- B_{ap} - базовая ставка арендной платы за 1 кв. м в год;
- $K_{из}$ - коэффициент износа объекта;
- K_m - коэффициент типа материала объекта;
- K_t - коэффициент типа объекта;
- $K_{кж}$ - коэффициент качества объекта;
- K_d - коэффициент вида деятельности (цели использования).

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

2.1. Определение коэффициентов:

1. $K_{из}$ - коэффициент износа объекта, в котором расположено арендуемое нежилое помещение, рассчитывается по формуле:

$K_{из} = (100\% - \% \text{ износа}) / 100\%$.

Процент износа устанавливается по данным органов технической инвентаризации на текущий год. При отсутствии данных БТИ износ определяется на основании [норм](#) амортизации, утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990 N 1072. В случае фактического процента износа здания (помещения) более 50% расчетный процент износа устанавливается равным 50%.

2. K_m - коэффициент типа материала объекта:

- кирпич - 1,5;
- железобетон - 1,25;
- смешанный (дерево, кирпич, железобетон и др.) - 1,1;
- прочие строительные материалы - 1,0.

3. K_t - коэффициент типа объекта:

- производственное, складское (отапливаемое) - 0,75;
- производственное, складское (неотапливаемое) - 0,5;
- прочие - 1,0.

4. $K_{кж}$ - коэффициент качества объекта, определяется как сумма коэффициентов:

$K_{кж} = K_{4.1} + K_{4.2} + K_{4.3} + K_{4.4}$, где:

К4.1 - размещение помещения:

- отдельно стоящее строение - 0,75;
- встроенно-пристроенные помещения - 0,70;
- подвал, полуподвал, чердак, мансарда - 0,65;
- прочие - 0,5.

Нежилые помещения в жилых зданиях:

- 1) оборудованное отдельным входом - 0,70;
 - 2) со входом из общего коридора - 0,65;
- чердак (мансарда) - 0,5;
 - подвал - 0,3.

К4.2 - степень технического обустройства:

- водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление - 0,65;
- водопровод, канализация, центральное отопление - 0,45;
- водопровод, канализация - 0,254
- прочие - 0,15.

К4.3 - использование прилегающей территории:

- огражденная прилегающая территория - 0,27;
- неогражденная прилегающая территория - 0,16;
- невозможно использовать - 0,10.

К4.4 - высота потолков в помещении:

- свыше 3,0 м - 0,07;
- от 2,60 до 3,0 м - 0,05;
- менее 2,60 м - 0,03.

5. Кд - коэффициент вида деятельности (цели использования), определяется в соответствии с таблицей:

№ п/п	Вид деятельности (цель использования)	Квд
1.	Банковская, биржевая, риэлторская деятельность, страховые компании	6,0
2.	Предоставление посреднических услуг, юридических консультаций, адвокатских и нотариальных контор, административная деятельность по управлению предприятием (офис), платные автостоянки	2,5
3.	Розничная и оптовая торговля, деятельность ресторанов, кафе, закусочных (система быстрого питания), пиццерии, общепита, гостиниц, туристических агентств, складских помещений, парикмахерских и косметических кабинетов типа "люкс", бань, саун, предприятий бытового обслуживания (ремонт и пошив одежды, обуви, текстильных, меховых, кожаных изделий, головных уборов, ремонт бытовых приборов)	2,3
4.	Производство (за исключением производства продуктов питания), проектирование, научно-исследовательская деятельность, транспортные организации, автошколы, ремонт аудио-, видеотехники и прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень	2,0
5.	Услуги связи, медицинские и ветеринарные кабинеты, стоматологическая практика, аптеки, строительство, ремонт и эксплуатация жилищного фонда	1,5
6.	Муниципальные предприятия, бюджетные учреждения культуры, образования, здравоохранения, социальной защиты населения, детские подростковые клубы	0,5
7.	Правоохранительные органы, суд, прокуратура, военный комиссариат, пожарная охрана, органы местного самоуправления, учреждения и организации инвалидов, федеральная почтовая связь	0,05

8.	Для оказания населению жилищно-коммунальных услуг	0,3
----	---	-----

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

1.3. Установленная настоящим расчетом арендная плата за пользование нежилым помещением здания, строения, сооружения не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено.

Определение и порядок оплаты арендной платы за пользование земельным участком регулируются действующим законодательством РФ, Московской области и решениями органов местного самоуправления городского поселения Богородское.

1.4. Установленные по данному Порядку коэффициенты заносятся в сводную таблицу коэффициентов для расчета арендной платы за муниципальное недвижимое имущество, которая является приложением 1 к договору аренды муниципального недвижимого имущества и его неотъемлемой частью:

Площадь, кв. м	Бап, руб. в год	Киз	Км	Кт	Кд	Кнж	Ап, руб. в год	Ап, руб. в мес.

Ап (рублей в год): в т.ч. НДС ().
Размер арендной платы (в месяц): в т.ч. НДС ().

3. Методика определения расчетной величины годовой арендной платы по договорам аренды движимого имущества

1. Установить, что размер годовой арендной платы за движимое имущество, недвижимое имущество (кроме зданий, строений, сооружений) и оборудование, находящиеся в муниципальной собственности городского поселения Богородское, определяется по следующей формуле:

$$Апг = Са \times Ки + Ни + Нтр \times Кл.$$

2. Установить следующие коэффициенты, применяемые при расчете годовой арендной платы за движимое имущество и недвижимое имущество (кроме зданий, строений, сооружений, находящихся в муниципальной собственности поселка Богородское):

Са = годовая сумма амортизационных отчислений в зависимости от срока полезного использования. При достижении амортизационных отчислений 100% берется сумма, равная 10% от полной восстановительной стоимости имущества по данным бухгалтерского учета или по данным независимой оценки.

Ки = коэффициент изменения балансовой стоимости.

Ни = годовая сумма налога на имущество.

Нтр = годовая сумма транспортного налога.

Кл - дополнительный льготный коэффициент устанавливается в размере 0,3 для организаций, оказывающих населению жилищно-коммунальные услуги.

4. Перечень социально ориентированных субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП)

1. Частные детские сады и образовательные центры.
2. Здравоохранение, физическая культура и социальное обслуживание граждан.
3. Народно-художественные промыслы и ремесла.
4. Парикмахерские, химчистки, ремонт обуви, службы быта - до 100 кв. м.
5. Ветеринарные клиники, зарегистрированные как субъекты малого и среднего бизнеса, - до 100 кв.

м.

6. Магазины шаговой доступности, пекарни, - до 100 кв. м.

Установить для социально значимых видов деятельности малого бизнеса льготу по аренде муниципальной недвижимости в размере 50% от установленной базовой ставки арендной платы по муниципальному образованию городское поселение Богородское.

5. Критерии отнесения магазинов шаговой доступности к социально ориентированным

1. Предприятие является субъектом малого и среднего предпринимательства (МСП) в соответствии с Федеральным **законом** "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" и торговое предприятие (магазин) образован субъектом малого и среднего предпринимательства.

2. Общая площадь аренды муниципального нежилого помещения под торговым предприятием составляет не более 100 кв. м.

3. В перечень реализуемых продовольственных/непродовольственных товаров входит продукция местных производителей, фермеров и субъектов МСП.

4. Отсутствует лицензия на подакцизные товары (спиртные напитки, алкоголь, пиво, сигареты).

5. Магазины, образованные субъектами МСП для торговли товарами, предназначенными для социально незащищенных слоев населения (протезы для больных раком и онкобольных, инвалидные средства помощи (коляски) и т.д.).

6. Специализированные магазины, образованные субъектами МСП для торговли хлебобулочными изделиями, производимыми в данном муниципальном образовании или в соседнем, при условии, если в данном муниципальном образовании отсутствует предприятие хлебопечения.

7. Специализированные магазины, образованные субъектами МСП (фермерами) для торговли фермерскими продуктами, произведенными на территории Московской области.
