



КАРАР

РЕШЕНИЕ

“_10_”_07_____2020 й.

№ 94

“_10_”_07_____2020 г.

Об утверждении Порядка оформления прав пользования муниципальным имуществом сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан и об определении годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан.

В соответствии с частью 3 статьи 43 и частью 3 статьи 51 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06 октября 2003 года №131-ФЗ, Совет сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок оформления прав пользования муниципальным имуществом сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан (Приложение №1).

2. Утвердить Методику определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан (Приложение №2).

3. Признать утратившими силу Решения Совета сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан № 65 от 21.10.2009 года «О порядке оформления прав пользования муниципальным имуществом сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан и об определении годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан».

3. Настоящее решение обнародовать путем размещения на информационном стенде и в сети «Интернет» на официальном сайте сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан <http://буздяксельсовет.рф>.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджету, налогам и вопросам собственности Совета сельского поселения Буздякский сельсовет.

Глава сельского поселения

Буздякский сельсовет



А.А. Низамов

Порядок
оформления прав пользования муниципальным имуществом
сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района
Буздякский район Республики Башкортостан

1. Общие положения
2. Порядок оформления прав пользования муниципальным имуществом
3. Особенности передачи муниципального имущества в доверительное управление
4. Особенности передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование
5. Особенности передачи муниципального имущества в аренду
6. Особенности передачи муниципального имущества в субаренду

1. Общие положения

1.1. Настоящий документ определяет порядок оформления прав пользования муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан (далее - муниципальное имущество), в случаях, предусмотренных законодательством.

1.2. К муниципальному имуществу относятся:
комплексы зданий, строений и сооружений;
отдельно стоящие здания, строения и сооружения;
объекты жилищного фонда;
машины и оборудование;
транспортные средства;
оборотные средства (запасы сырья, топлива, материалов и др.);
исключительные права (права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия);
обязательства перед кредиторами арендодателя;
иное имущество, находящееся в муниципальной собственности.

1.3. Пользование муниципальным имуществом юридическими и физическими лицами осуществляется на правах:
хозяйственного ведения;
оперативного управления;
доверительного управления;
безвозмездного пользования;
аренды и субаренды.

1.4. Решения о передаче муниципального имущества в хозяйственное ведение, оперативное управление, доверительное управление, безвозмездное пользование или аренду принимаются Администрацией сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан (далее - Администрация).

1.5. При рассмотрении вопроса о передаче муниципального нежилого фонда для использования под административные цели по различным правовым основаниям применяется норматив площади в размере не более 9 кв. м на одного работника.

1.6. Объекты муниципального нежилого фонда или площади зданий могут быть перераспределены в установленном законодательством порядке в случаях использования этих объектов или площадей:

- не по целевому назначению;
- с нарушением установленного порядка использования либо без оформления права пользования;
- в неуставных целях;
- без вовлечения в производственный цикл предприятия.

2. Порядок оформления прав пользования муниципальным имуществом

2.1. Оформление прав пользования муниципальным имуществом предусматривает процедуру предоставления муниципального имущества по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, заключаемым:

- 1) по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров (далее - торги);
- 2) без проведения торгов.

2.2. Муниципальное имущество предоставляется без проведения торгов в случаях предоставления указанных прав на такое имущество:

а) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

б) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

в) государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям;

г) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья;

д) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

е) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

ж) для размещения объектов почтовой связи;

з) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, - в случае, если передаваемое

имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

и) в порядке, установленном главой 5 Федерального закона "О защите конкуренции";

к) лицу, с которым заключен муниципальный (государственный) контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения муниципального (государственного) контракта;

л) на совокупный срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев;

м) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям;

н) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия - в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

2.3. Перечень документов, представляемых заявителем для участия в торгах, приводится в информационном сообщении о проведении торгов, документации о торгах в соответствии с законодательством.

2.4. Передача в пользование муниципального имущества без проведения торгов осуществляется в следующем порядке:

2.4.1. Юридические и физические лица подают в Администрацию заявление о передаче муниципального имущества в пользование, которое регистрируется в установленном порядке.

К заявлению прилагаются документы, подтверждающие право заявителя в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Порядка (за исключением подпунктов "б", "в", "г", "д", "е", "ж", "л") на предоставление муниципального имущества без проведения торгов.

2.4.2. Рассмотрение заявления о передаче без проведения торгов муниципального имущества в пользование производится в срок до одного месяца.

Заявителю отказывается в передаче муниципального имущества без проведения торгов в пользование при наличии следующих оснований:

имеется установленное законодательством ограничение по управлению и распоряжению данным объектом муниципального имущества;

муниципальное имущество передано иным юридическим либо физическим лицам в пользование в порядке, установленном законодательством и настоящим Порядком;

имеются неразрешенные судебные споры по поводу указанного в заявлении муниципального имущества;

заявителем не выполнены условия ранее заключенных договоров о передаче ему в пользование другого муниципального имущества в течение трех и более месяцев подряд;

имеются факты расторжения с заявителем договоров о передаче ему в пользование другого муниципального имущества из-за нарушения заявителем условий данных договоров;

проводится ликвидация заявителя - юридического лица, или арбитражным судом принято решение о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства;

приостановлена деятельность заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

заявителем предоставлены заведомо ложные сведения, содержащиеся в предоставленных документах.

При отказе в передаче муниципального имущества в пользование заявителю направляется письменное мотивированное уведомление в срок до одного месяца с момента регистрации заявления.

2.4.3. Решение о передаче муниципального имущества в пользование юридическим и физическим лицам принимается Администрацией сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района.

2.5. По результатам торгов на право заключения договоров о передаче муниципального имущества в пользование или при положительном решении Администрации сельского поселения комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Буздякскому району (далее - комитет) оформляет договоры о передаче муниципального имущества в:

- доверительное управление;
- безвозмездное пользование;
- аренду.

2.6. Муниципальное имущество может быть изъято из пользования одних юридических и физических лиц и передано в пользование другим юридическим и физическим лицам в соответствии с законодательством.

2.7. В договоре о передаче муниципального имущества в пользование должны быть указаны условия и порядок досрочного прекращения его действия в отношении всего переданного муниципального имущества или его части в соответствии с законодательством.

2.8. В случае принятия решения в соответствии с пунктом 2.6 настоящего Порядка пользователи муниципального имущества (в том числе юридические и физические лица, в ведении (на балансе) которых состояло муниципальное имущество), имеют право подать заявление в установленном порядке и заключить договоры о передаче им этого муниципального имущества (части имущества) в пользование в соответствии с законодательством и настоящим Порядком.

2.9. Комитет осуществляет контроль за использованием муниципального имущества в соответствии с законодательством и настоящим Порядком.

2.10. Комитет имеет право:

проводить обследования и проверки использования муниципального имущества;

требовать от проверяемых юридических и физических лиц необходимую документацию и информацию в рамках контроля за исполнением договоров о передаче муниципального имущества в пользование;

привлекать к проведению обследований и проверок использования муниципального имущества представителей пользователя и балансодержателя, квалифицированных специалистов и экспертов.

2.11. При передаче в пользование муниципального имущества, являющегося памятником истории, культуры и архитектуры, пользователем муниципального имущества дополнительно оформляется охранное обязательство с органом охраны объектов культурного наследия Республики Башкортостан в соответствии со статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ « Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.12. Передача в аренду (субаренду) третьим лицам муниципального имущества, находящегося в пользовании, возможна с согласия собственника в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о защите конкуренции.

Размер общей площади передаваемого третьим лицам без проведения торгов арендуемого имущества должен составлять не более чем двадцать квадратных метров и не превышать десяти процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения.

Срок действия указанных договоров аренды (субаренды) муниципального имущества с третьими лицами не может превышать срока действия основных договоров.

2.13. Для договоров, заключаемых по результатам торгов с субъектами малого и среднего предпринимательства и организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень муниципального имущества сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления 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, срок действия договора должен составлять не менее пяти лет.

Максимальный срок предоставления бизнес-инкубаторами муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства не должен превышать трех лет.

2.14. Изменение условий договора, указанных в документации о торгах, по результатам которых заключен договор, не допускается.

Цена договора, заключенного по результатам торгов, может быть изменена только в сторону увеличения.

При заключении договоров аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства арендная плата вносится в порядке, установленном пунктом 5.11 настоящего Порядка.

3. Особенности передачи муниципального имущества в доверительное управление.

3.1. Муниципальное имущество передается в доверительное управление в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка:

коммерческой (некоммерческой) организации (за исключением муниципального унитарного предприятия);

индивидуальному предпринимателю, зарегистрированному в установленном порядке, без образования юридического лица.

Указанные юридические и физические лица являются доверительными управляющими и осуществляют полномочия собственника в отношении муниципального имущества, переданного в доверительное управление в соответствии с заключенным договором.

Передача муниципального имущества в доверительное управление производится согласно законодательству и настоящему Порядку в целях сохранения и эффективного функционирования данного имущества в интересах учредителя доверительного управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

В отдельных случаях, когда доверительное управление имуществом осуществляется по основаниям, предусмотренным законом, доверительным управляющим может быть гражданин, не являющийся предпринимателем, или некоммерческая организация, за исключением учреждения.

Учредителем доверительного управления является собственник муниципального имущества.

3.2. Муниципальное имущество не подлежит передаче в доверительное управление государственным органам и органам местного самоуправления.

3.3. Функции учредителя доверительного управления или лица, определенного им (выгодоприобретателя) (далее - учредитель управления), осуществляет Администрация сельского поселения в соответствии с настоящим Порядком.

3.4. Передача муниципального имущества в доверительное управление производится по рыночной стоимости, кроме объектов жилищного фонда с объектами инженерной инфраструктуры.

Учредитель управления организует проведение оценки рыночной стоимости передаваемого в доверительное управление муниципального имущества и изготовление технических паспортов на него.

Оплата расходов по оценке рыночной стоимости передаваемого в доверительное управление муниципального имущества и изготовлению технических паспортов на него осуществляется доверительным управляющим.

3.5. Муниципальное имущество, переданное в доверительное управление, обособляется от другого имущества доверительного управляющего и отражается на отдельном балансе. Для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, открывается отдельный банковский счет.

3.6. Для оформления договора доверительного управления муниципальным имуществом представляются заявление и следующие документы или их копии:

а) для коммерческих (некоммерческих) организаций - копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями на дату подачи заявки, заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

б) для индивидуального предпринимателя - документы, удостоверяющие личность;

в) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки, полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения,- для юридических лиц; выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки, полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения,- для индивидуальных предпринимателей; надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства, полученный не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения,- для иностранных лиц;

г) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель)); в случае, если от имени заявителя действует иное лицо - также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенная печатью заявителя (при наличии) и подписанная руководителем заявителя или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенная копия такой доверенности (для юридических лиц); в случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, - также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения - в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

ж) перечень муниципального имущества, предполагаемого к передаче в доверительное управление;

з) утвержденная предприятием техническая документация всех объектов недвижимости, включенных в

перечень (в случае, если передаваемое на момент оформления договора имущество находится в пользовании заявителя);

и) опись представляемых документов.

Документы, указанные в подпунктах а,б,г,д,ж-и настоящего пункта, представляются в комитет по управлению собственностью Минземимущества РБ по Буздякскому району заявителем самостоятельно.

Документы, указанные в подпунктах в, е настоящего пункта, запрашиваются Комитетом по управлению собственностью Минземимуществом Республики Башкортостан по Буздякскому району в органах, предоставляющих государственные или муниципальные услуги, в иных государственных органах, органах местного самоуправления Республики Башкортостан либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления Республики Башкортостан организациях, участвующих в предоставлении государственных и (или) муниципальных услуг, в распоряжении которых находятся указанные документы, если они не представлены заявителем по собственной инициативе.»;

3.7. Сроки передачи муниципального имущества в доверительное управление определяются договором о передаче муниципального имущества в доверительное управление.

3.8. Учредитель управления и доверительный управляющий оформляют договор о передаче муниципального имущества в доверительное управление по форме, утвержденной Администрацией сельского поселения, а также перечень муниципального имущества, являющийся неотъемлемой частью указанного договора.

3.9. В случае, если передаваемое на момент подачи заявки имущество не находилось в пользовании заявителя на основании договоров или иных актов, передача оформляется актом приема-передачи, являющимся неотъемлемой частью договора о передаче муниципального имущества в доверительное управление.

3.10. Условия пользования земельными участками, отведенными под объекты недвижимости и необходимыми для их использования, определяются законодательством.

4. Особенности передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование.

4.1. Муниципальное имущество передается в безвозмездное пользование в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка:

индивидуальному предпринимателю, зарегистрированному в установленном порядке, без образования юридического лица;

организациям, которые после заключения договора получают право на безвозмездное владение и пользование указанным муниципальным имуществом для самостоятельного осуществления хозяйственной и иной деятельности (далее - ссудополучатель).

4.2. В безвозмездное пользование может быть передано следующее муниципальное имущество:

объекты инженерной инфраструктуры;

объекты государственного нежилого фонда;

объекты государственного жилищного фонда;
иное муниципальное имущество.

4.3. Собственник муниципального имущества либо иные лица, уполномоченные собственником или законом, являются ссудодателями муниципального имущества.

Функции ссудодателя на условиях безвозмездного пользования осуществляет Администрация сельского поселения.

4.4. Передача муниципального имущества в безвозмездное пользование производится по рыночной стоимости. Ссудодатель обеспечивает проведение оценки рыночной стоимости передаваемого в безвозмездное пользование муниципального имущества.

Оплата расходов по оценке передаваемого в безвозмездное пользование муниципального имущества осуществляется ссудополучателем.

4.5. Муниципальное имущество, переданное в безвозмездное пользование, учитывается ссудополучателем на забалансовом счете в соответствии с законодательством.

4.6. Для оформления договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом представляются заявление и следующие документы или их копии:

а) для организаций - копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями на дату подачи заявки, заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

б) для индивидуального предпринимателя - документы, удостоверяющие его личность;

в) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для юридических лиц; выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для индивидуальных предпринимателей; надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства, полученный не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для иностранных лиц;

г) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель)); в случае, если от имени заявителя действует иное лицо, - также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенная печатью заявителя (при наличии) и подписанная его руководителем или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенная копия такой доверенности (для юридических лиц); в случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, - также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения- в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и для заявителя заключение договора или обеспечение его исполнения являются крупной сделкой;

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

ж) перечень муниципального имущества, предполагаемого к передаче в безвозмездное пользование;

з) утвержденная предприятием технического учета и инвентаризации техническая документация всех объектов недвижимости, включенных в перечень (в случае, если передаваемое на момент оформления договора имущество находится в пользовании заявителя);

и) опись представляемых документов.

Документы, указанные в подпунктах а,б,г,д,ж-и настоящего пункта, представляются в комитет по управлению собственностью Минземимущество РБ по Буздякскому району заявителем самостоятельно.

Документы, указанные в подпунктах в,е настоящего пункта, запрашиваются комитетом по управлению собственностью Минземимущество РБ по Буздякскому району в органах, предоставляющих государственные и (или) муниципальные услуги, в иных государственных органах, органах местного самоуправления Республики Башкортостан либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления Республики Башкортостан организациях, участвующих в предоставлении государственных и (или) муниципальных услуг, в распоряжении которых находятся указанные документы, если они не представлены заявителем по собственной инициативе.

4.7. Ссудодатель и ссудополучатель оформляют договор о передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование по форме, утвержденной Администрацией сельского поселения, а также перечни муниципального имущества, являющиеся неотъемлемой частью указанного договора.

Передача муниципального имущества ссудополучателю производится по акту приема-передачи (с указанием его фактического состояния), являющемуся неотъемлемой частью договора о передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование.

4.8. Условия пользования земельными участками, отведенными под объекты недвижимости и необходимыми для их использования, определяются законодательством.

4.9. С согласия ссудодателя ссудополучатель вправе сдавать переданное в пользование имущество в аренду в соответствии с целями своей деятельности. Размер общей площади нежилого фонда, сдаваемого в аренду, не может превышать двадцати пяти процентов от каждого объекта, переданного в пользование.

5. Особенности передачи муниципального имущества в аренду.

5.1. Муниципальное имущество передается в аренду без права выкупа в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка.

5.2. Арендодателем муниципального имущества выступают:

от имени собственника - Администрация сельского поселения Буздякский сельсовет;

муниципальные предприятия и учреждения сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан, владеющие муниципальным имуществом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, - при условии обязательного согласования предоставления муниципального имущества в аренду с Администрацией сельского поселения.

5.3. В целях установления единого порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом оформление и учет договоров аренды осуществляются комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Буздякскому району.

5.4. Для оформления договора аренды муниципального имущества без права выкупа представляются заявление и следующие документы или их копии:

а) для коммерческих (некоммерческих) организаций - копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями на дату подачи заявки, заверенные в порядке, установленном законодательством российской федерации;

б) для индивидуального предпринимателя - документы, удостоверяющие его личность;

в) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки, полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения,- для юридических лиц; выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения,- для индивидуальных предпринимателей; надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства, полученный не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для иностранных лиц;

г) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель)); в случае, если от имени заявителя действует иное лицо,- также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенная печатью заявителя (при наличии) и подписанная его руководителем или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенная копия такой доверенности

(для юридических лиц); в случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, - также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения- в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора или обеспечение исполнения являются крупной сделкой;

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

ж) перечень муниципального имущества, предполагаемого к передаче в аренду;

з) утвержденная предприятием техническая документация и инвентаризации техническая документация всех объектов недвижимости, включенных в перечень (в случае, если передаваемое на момент оформления договора имущество находится в пользовании заявителя);

и) опись представляемых документов.

Документы, указанные в подпунктах а,б,г,д,ж-и настоящего пункта, представляются в Комитет по управлению собственностью Минземимущество РБ по Буздякскому району заявителем самостоятельно.

Документы, указанные в подпунктах в, е настоящего пункта, запрашиваются комитетом по управлению собственностью Минземимущество Республики Башкортостан по Буздякскому району в органах, предоставляющих государственные и (или) муниципальные услуги, иных государственных органах, органах местного самоуправления Республики Башкортостан либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления Республики Башкортостан организациях, участвующих в предоставлении государственных и (или) муниципальных услуг, в распоряжении которых находятся указанные документы, если они не представлены заявителем по собственной инициативе

5.5. Администрация сельского поселения самостоятельно, без согласования с юридическими лицами, в ведении (на балансе) которых находится муниципальное имущество, заключает договоры аренды в следующих случаях:

передача объектов муниципального имущества в безвозмездное пользование, доверительное управление не оформлена (не переоформлена) указанными юридическими лицами, и право пользования не зарегистрировано в установленном порядке;

имеется их необоснованный отказ от подписания договоров о передаче муниципального имущества в аренду.

5.6. Сроки аренды муниципального имущества определяются договором аренды.

5.7. Размер годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан определяется в соответствии с отчетом независимого оценщика, произведенным согласно требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и Методикой определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан, а также устанавливается на основании итогового протокола комиссии Администрации сельского поселения по организации и проведению конкурсов (аукционов) на право заключения договоров аренды, доверительного управления, безвозмездного пользования муниципальным имуществом сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан

Условия, сроки внесения и расчетные счета для перечисления арендной платы определяются договором аренды.

Размеры арендной платы подлежат досрочному пересмотру в следующих случаях:

- изменение коэффициентов расчета годовой арендной платы;
- изменение состава арендованного имущества;
- изменение разрешенного использования арендуемого объекта;
- другие случаи, предусмотренные законодательством.

5.8. Арендатор оплачивает предоставленные ему коммунальные и иные услуги по счету, выставленному балансодержателем, либо по отдельным договорам, заключаемым им с обслуживающими организациями.

Арендная плата за землю и платежи за пользование другими природными ресурсами не включаются в состав годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом, а устанавливаются и вносятся в порядке согласно законодательству.

5.9. Администрация сельского поселения, балансодержатель и арендатор оформляют договор о передаче муниципального имущества в аренду без права выкупа по форме, утвержденной Администрацией сельского поселения.

5.10. Право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением, переходит арендатору на срок аренды недвижимого имущества и оформляется в установленном законодательством порядке.

5.11. При заключении с субъектами малого и среднего предпринимательства договоров аренды в отношении муниципального имущества сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан арендная плата вносится в следующем порядке:

- в первый год аренды – 40 процентов от размера арендной платы;
- во второй год аренды – 60 процентов от размера арендной платы;
- в третий год аренды – 80 процентов от размера арендной платы;
- в четвертый год аренды и далее – 100 процентов от размера арендной платы.

6. Особенности передачи муниципального имущества в субаренду.

6.1. Арендатор по согласованию с Комитетом по управлению собственностью Минземимущество Республики Башкортостан по Буздякскому району и юридическим лицом, в ведении (на балансе) которого находится муниципальное имущество, может передать третьим лицам в субаренду арендуемое им имущества без проведения торгов в соответствии с законодательством, настоящим Порядком и договором аренды.

6.2. При сдаче имущества в субаренду ответственным за использование имущества перед арендодателем является арендатор.

Передача объекта аренды в субаренду допускается только при отсутствии задолженности по арендной плате, коммунальным и эксплуатационным услугам, а также уплате штрафных санкций (при их наличии).

Передача в субаренду муниципального имущества и оформление договоров субаренды муниципального имущества осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Порядком для договоров аренды муниципального имущества.

6.3. В месячный срок с момента согласования заявки о передаче в субаренду части арендуемого имущества договор субаренды по форме, утвержденной Администрацией сельского поселения, и карточка учета должны быть представлены заявителем в комитет.

6.4. Передача в субаренду третьим лицам арендуемого муниципального имущества без проведения торгов возможна лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлены в следующих случаях:

по результатам проведения торгов;

если такие торги признаны несостоявшимися;

на основании государственного контракта или на основании пункта 1 части 1 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции»;

6.5. Арендная плата за субаренду муниципального имущества перечисляется на расчетный счет арендатора, включая налог на добавленную стоимость.

Разница в стоимости арендной платы по договору субаренды, превышающая стоимость основной арендной платы за часть помещения, переданного в субаренду, перечисляется в бюджет сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан.

МЕТОДИКА

Определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика регламентирует порядок определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан, переданным в аренду юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям без образования юридического лица в соответствии с законодательством и Порядком оформления прав пользования муниципальным имуществом сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан.

1.2. Размер годовой арендной платы в каждом конкретном случае оформляется в виде расчета арендной платы, который является неотъемлемой частью договора аренды.

1.3. Льготы, предоставленные законодательством физическим, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям без образования юридического лица, учитываются при определении размера годовой арендной платы.

2. Расчет годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда

2.1. Размер годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Апл} = \text{Сс} \times \text{S} \times \text{K1} \times \text{K2} \times \text{K3} \times \text{K4} \times \text{K5} \times \text{K6} \times \text{K7} \times \text{K8} \times (1 + \text{Кндс}), \text{ где}$$

Апл – арендная плата;

Сс - размер стоимости нового строительства (одного квадратного метра общей площади), предложенный Региональным центром ценообразования Республики Башкортостан открытого акционерного общества «Башкирский инвестиционный дом» с учетом изменения рыночной конъюнктуры и утверждаемый Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан;

S - общая площадь арендуемого объекта муниципального нежилого фонда;

K1 - коэффициент, учитывающий территориально-экономическую зону

расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда, на всей территории сельского поселения Буздякский сельсовет муниципального района Буздякский район Республики Башкортостан принимается равной $K1 = 1,0$;

$K2$ - коэффициент разрешенного использования:

а) $K2=3,0$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда под:

ломбарды;
игорные заведения;

б) $K2=2,0$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда под:

биржи;
пункты обмена валюты;
размещение кредитных организаций (филиалов, представительств, дополнительных офисов, банкоматов), подразделений инкассации;
негосударственные пенсионные фонды;
осуществление посреднической деятельности, административной деятельности по управлению коммерческими организациями;
рестораны;
бары;
коммерческие дискотеки, ночные клубы;
гостиницы;
выставки;

в) $K2=1,5$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда: организациями, осуществляющими операции с ценными бумагами и валютой;

инвестиционными и аудиторскими организациями;
рекламными агентствами;

г) $K2=1,2$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда: для хранения товарно-материальных ценностей (под склады, за исключением складских помещений, входящих в единый имущественный комплекс предприятий торговли);

фирмами, занимающимися маркетинговыми исследованиями, консультациями по вопросам коммерческой деятельности и финансам;
сыскными и охранными бюро;
терминалами по хранению и растаможиванию грузов;
информационными агентствами;
экскурсионными и туристическими бюро;
организациями, осуществляющими операции с недвижимостью;
для игровых автоматов без денежного выигрыша;
интернет-кафе и компьютерными клубами;
бильярдными клубами;

д) $K2=0,7$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда: для размещения терминалов по приему платежей;

для обслуживания и ремонта транспортных средств;
для ремонта и обслуживания оргтехники;
кредитными организациями (филиалами, представительствами, дополнительными офисами, банкоматами), подразделениями инкассации, расположенными в сельской местности;
для осуществления торговой, производственной деятельности;
под стоматологию, лечебную косметологию;
страховыми компаниями;
ликвидационными комиссиями коммерческих банков;
для прочих видов деятельности, не вошедших в настоящий перечень;

е) $K_2=0,5$ при использовании объектов государственного нежилого фонда: территориальными органами федеральных органов исполнительной власти;

некоммерческими организациями (благотворительными фондами, общественными организациями, их объединениями и т.п.);
адвокатами и конторами адвокатов;
частнопрактикующими нотариусами;
юридическими консультациями;
негосударственными образовательными организациями, имеющими лицензию на право ведения образовательной деятельности;
информационно-вычислительными центрами;
для ведения научно-исследовательских и проектных работ;
для производства продуктов питания (при наличии разрешения органов госсанэпиднадзора);
фермерскими хозяйствами;
для ведения работ по строительству, ремонту и эксплуатации жилого и нежилого фонда;
для оказания услуг телеграфной связи, сотовой системы радиотелефонной связи (размещение оборудования);
для организации общественного питания (столовые, кафе, закусочные);
для размещения солярия, сауны, бани, парикмахерской;
предприятиями инвалидов;
фитнес-клубами;

ж) $K_2=0,3$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда: специализированными комиссионными магазинами;
магазинами по реализации овощей и фруктов, сельскохозяйственными товаропроизводителями, основными видами деятельности которых являются производство и продажа своей продукции;
предприятиями почтовой связи;
для реализации периодической печатной продукции;
под гаражи;

з) $K_2=0,2$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда: спортивными и культурно-просветительскими организациями;
религиозными организациями;
художественными салонами;

организациями средств массовой информации и книгоиздания;
магазинами оптики;
для фармацевтической (аптечно-лекарственной) деятельности;
для оказания медицинских лечебных услуг;
для бытового обслуживания населения (ремонт обуви, швейных и трикотажных изделий, радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление металлоизделий, ремонт мебели, прачечные, химчистки, услуги проката, ритуальные услуги);
для производства продуктов питания первой необходимости;
для производства товаров и услуг для инвалидов;
книжными магазинами государственных и муниципальных предприятий;
для производства и переработки сельскохозяйственной продукции;
для хранения сельскохозяйственной продукции;
под гаражи для хранения сельскохозяйственной техники.

и) $K2 = 0$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
школами, детскими домами, домами ребенка (грудника), детскими санаториями, детскими садами и яслями;
организациями (в том числе негосударственными, общественными, благотворительными), проводящими бесплатную социально-педагогическую и досуговую работу с детьми и молодежью по месту жительства;
домами для престарелых, инвалидов и социально не защищенных слоев населения;
обществами и организациями инвалидов, ветеранов, партий, профсоюзов, благотворительных фондов;
государственными и муниципальными архивами, библиотеками, музеями;
творческими союзами Республики Башкортостан;
органами службы занятости;
фондами государственного обязательного медицинского страхования;
медицинскими учреждениями, осуществляющими медицинское обслуживание и находящимися на бюджетном и бюджетно-страховом финансировании (больницы, поликлиники, диспансеры, госпитали, станции скорой помощи, станции переливания крови и т.д.);
правоохранительными органами (органами внутренних дел, судами, прокуратурой), военными комиссариатами и сборными пунктами, организациями гражданской обороны;
бюджетными государственными и муниципальными учреждениями;
учреждениями академий наук;
организациями, осуществляющими капитальный ремонт и реконструкцию зданий и сооружений, которые отнесены к памятникам архитектуры, истории и культуры (на период проведения этих работ в соответствии с утвержденными проектами);

организациями, осуществляющими обслуживание социально не защищенных слоев населения;
школьно-базовыми столовыми, организациями питания, обслуживающими общеобразовательные учреждения, учреждениями высшего, среднего и

начального профессионального образования (на площадь помещения, используемую в целях оказания данных видов услуг);

организациями, осуществляющими розничную торговлю хлебобулочными изделиями (на площадь помещения, используемую в целях реализации данных видов товаров);

арендаторами, ведущими капитальный ремонт или реконструкцию арендованного помещения (на срок проведения ремонта или реконструкции в соответствии с нормативными сроками производства работ согласно утвержденной проектно-сметной документации, но не превышающий срок действия договора аренды);

к) $K_2=0,05$ при использовании сложной вещи культурного и спортивного назначения;

л) $K_2=0,01$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда: субъектами малого и среднего предпринимательства в части аренды неиспользуемого муниципального имущества, входящего в перечень свободных площадей и незагруженных мощностей предприятий и организаций государственного и муниципального сектора, предлагаемых для передачи в аренду (лизинг) субъектам малого предпринимательства на момент обращения, в течение первых двух лет (за исключением объектов, закрепленных на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями).

K_3 - коэффициент расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда в здании (строении):

$K_3=1,0$ при расположении в надземной части здания (строения);

$K_3=0,8$ при расположении в чердачном помещении (мансарде);

$K_3=0,7$ при расположении в цокольном помещении;

$K_3=0,5$ при расположении в подвальном помещении;

K_4 - коэффициент использования мест общего пользования арендуемого объекта муниципального нежилого фонда (коридоры, туалеты, вестибюли и др.):

$K_4=1,0$ при наличии технического паспорта;

$K_4=1,2$ при отсутствии технического паспорта;

K_5 - коэффициент типа здания (строения) арендуемого объекта:

$K_5=0,04$ - производственное или складское, неотапливаемое;

$K_5=0,06$ - производственное или складское, отапливаемое;

$K_5=0,08$ - прочие типы зданий (строений);

$K_5=0,09$ - административное;

K_6 - коэффициент качества строительного материала:

$K_6=1,5$ - кирпичное здание (строение);

$K_6=1,0$ - железобетонное здание (строение);

$K_6=0,8$ - прочее;

K_7 - коэффициент инфляции (устанавливается равным 1,0);

K_8 - коэффициент износа:

$K_8 = (100\% - \% \text{ износа})/100\%$;

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (устанавливается равным 18%, или Кндс=0,18).

3. Расчет годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом и предприятием (имущественным комплексом)

3.1. Размер годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом и предприятием (имущественным комплексом) рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Апл} = K1 \times (\text{Ам} + \text{НА} + \text{НС} + \text{ДФВ} \times (\text{ОА} - \text{НДС})) \times (1 + \text{Ср}) \times (1 + \text{Кндс}), \text{ где}$$

Апл - арендная плата;

K1 - коэффициент, учитывающий территориально-экономическую зону расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда.

В случаях, когда коэффициент $K1 < 1$, при расчете арендной платы принимается $K1 = 1$;

Ам - годовая сумма амортизационных отчислений;

НА - нематериальные активы;

НС - незавершенное строительство;

ДФВ - долгосрочные финансовые вложения;

ОА - оборотные активы;

НДС - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям;

Ср - ставка рефинансирования, устанавливаемая Центральным банком Российской Федерации в текущий период времени;

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

4. Расчет годовой арендной платы за пользование энергетическими объектами, инженерными коммуникациями и сооружениями, находящимися в муниципальной собственности

4.1. При передаче в аренду электрических и магистральных тепловых сетей, объектов связи, газоснабжения и других инженерных коммуникаций и сооружений специализированным организациям размер годовой арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Апл} = \text{Ам} \times \text{П} \times (1 + \text{Кндс}), \text{ где}$$

Апл - арендная плата;

Ам - годовая сумма амортизационных отчислений;

П - процент отчисления (устанавливается равным 1%, или $\text{П} = 0,01$);

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

5. Расчет почасовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда для проведения выставок, концертов, ярмарок, презентаций

5.1. Размер почасовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда для проведения выставок, концертов, ярмарок, презентаций и других единовременных мероприятий рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Апл} = \text{Сс} / (365 \times 24) \times \text{S} \times \text{КЧ} \times \text{Ккп} \times (1 + \text{Кндс}), \text{ где}$$

Апл - арендная плата;

Сс - размер стоимости нового строительства (одного квадратного метра общей площади), предложенный Региональным центром ценообразования Республики Башкортостан открытого акционерного общества «Башкирский инвестиционный дом» с учетом изменения рыночной конъюнктуры, и утверждаемый Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан;

365 - количество дней в году;

24 - количество часов в сутках;

S - общая площадь арендуемого объекта муниципального нежилого фонда;

КЧ - количество часов аренды;

Ккп - коэффициент категории пользователя:

а) Ккп=0 при использовании объектов муниципального нежилого фонда: бюджетными государственными и муниципальными учреждениями; обществами и организациями инвалидов, ветеранов, общественных движений, партий, союзов и объединений профсоюзов, благотворительных фондов;

б) Ккп=0,5 при использовании объектов муниципального нежилого фонда: территориальными органами федеральных органов исполнительной власти;

некоммерческими организациями (благотворительными фондами, общественными организациями, их объединениями и т.п.);

в) Ккп=1,0 при использовании объектов муниципального нежилого фонда прочими видами категорий пользователей, не вошедшими в настоящий перечень.