

СОБРАНИЕ Д Е П У Т А Т О В

ПИТЕРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

|  |
| --- |
|  |

Р Е Ш Е Н И Е

от 25 декабря 2006 года №12-3

О порядке управления и распоряжения

муниципальным нежилым фондом

и утверждении методики определения

размера арендной платы за муниципальный

нежилой фонд.

На основании статьи 40 Устава Питерского муниципального района, Собрание депутатов Питерского муниципального района РЕШИЛО:

1. Утвердить Порядок управления и распоряжения муниципальным нежилым фондом Питерского муниципального района согласно приложению №1.
2. Утвердить методику определения размера арендной платы за нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности Питерского муниципального района согласно приложению №2.
3. Установить базовую ставку арендной платы за 1 кв. м. нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности Питерского муниципального района в размере 420 рублей в год.
4. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за оборудование, находящееся в муниципальной собственности согласно приложению №3.
5. Признать утратившим силу решение Совета объединенного муниципального образования Питерского района от 19 мая 2000 года № 30-8 «О порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Питерского района».
6. Признать утратившим силу решение Совета объединенного муниципального образования Питерского района от 19 мая 2000 года № 30-20 «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом органов местного самоуправления и их структурных подразделений, являющихся юридическими лицами».
7. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя постоянной комиссии по экономическим, бюджетно-финансовым вопросам, налогам, собственности и предпринимательству Хомякова Л.С.

Председательствующий на заседании,

Председатель комиссии по вопросам

социальной сферы, местного самоуправления,

соблюдения законности и охраны

общественного порядка В.И.Машенцев

Приложение № 1 к решению

Собрания депутатов Питерского муниципального района

от 25 декабря 2006 года №12-3

**ПОРЯДОК**

**управления и распоряжения муниципальным нежилым фондом**

1. **Общие положения.**

1.1.Настоящий порядок определяет основные принципы и еди­ные на территории Питерского района правила учёта, использования и предоставления в аренду зданий, сооружений, нежилых помещений муниципальной собственности.

1.2. Администрация Питерского муниципального района (далее по тексту – Администрация), в целях эффективного использования муниципального имущества управляет и распоряжается зданиями, сооружениями, нежилы­ми помещениями муниципальной собственности в Питерском районе в соответствии с Уставом Питерского муниципального района.

1.3. Здания, сооружения, нежилые помещения могут быть пере­даны:

- в хозяйственное ведение;

- в оперативное управление;

- в безвозмездное пользование;

- в аренду;

- в субаренду.

1.4. Юридические лица и индивидуальные предприниматели ис­пользуют здания, сооружения, нежилые помещения на основании:

- договоров хозяйственного ведения, оперативного управления;

- договора безвозмездного пользования;

- договоров аренды, субаренды.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, исполь­зующие здания, сооружения, нежилые помещения муниципальной собственности на основании иных правоустанавливающих докумен­тов, обязаны оформить право пользования в установленном порядке в Отделе по земельно-правовым и имущественным отношениям (далее по тексту – Отдел).

**2. Оформление права хозяйственного ведения**

2.1. Администрация реали­зует свои права по владению, пользованию и распоряжению муници­пальным имуществом в договоре о закреплении имущества за муници­пальным унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения.

2.2. Муниципальное имущество, права и обязанно­сти сторон по использованию зданий, сооружений, нежилых помеще­ний включаются в договор о закреп­лении имущества на праве хозяйственного ведения и муниципальное имущество учитывается на балансе муниципального унитарного предприятия.

2.3. Передача зданий, сооружений, нежилых помещений в хозяй­ственное ведение муниципальным унитарным предприятиям от иных балансодержателей рассматривается Собранием депутатов Питерского муниципального района с последующим приня­тием распоряжения главы администрации и оформлением правоустанавливающих документов в установленном порядке.

2.4. Муниципальное унитарное предприятие обязано:

- содержать здания, сооружения, нежилые помещения в соответ­ствии с нормами технической эксплуатации, санитарными и противо­пожарными правилами;

- производить за свой счет капитальный и текущий ремонт зда­ния, его помещений и коммуникаций, переоборудование в соответст­вии с документацией, разработанной в проектной организации;

- допускать в любое время представителя Администрации с целью тех­нического контроля за состоянием зданий, сооружений, нежилых по­мещений;

- оформить право на земельный участок, на котором находится здание, сооружение, нежилое помещение;

- заключить отдельный договор на коммунальные и прочие услу­ги.

2.5. Муниципальное унитарное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения здание, соору­жение, нежилое помещение, сдавать в аренду, отдавать в залог, вно­сить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйствен­ных обществ и товариществ или иным образом распоряжаться им без согласия Администрации.

2.6. Администрация вправе досрочно расторгнуть договор без предостав­ления других зданий, сооружений, нежилых помещений в случаях:

- гибели строения от пожара, стихийных бедствий или физиче­ского износа здания, сооружения, нежилого помещения;

- освобождения земельного участка под новое строительство;

- ликвидации муниципального унитарного предприятия;

- принятия органами местного самоуправления решения обиномиспользовании здания, сооружения, нежилого помещения;

а также, когда муниципальное унитарное предприятие:

- использует здание, сооружение, нежилое помещение не в соот­ветствии с договором и назначением здания, сооружения, нежилого помещения;

- не выполняет обязанностей по его содержанию и поддержанию в исправном состоянии;

- существенно ухудшает состояние здания, сооружения, нежилого помещения;

- без согласия Администрации осуществляет передачу здания, сооруже­ния, нежилого помещения третьему лицу.

2.7. Администрация имеет право изъять часть здания, сооружения, нежи­лого помещения в случае реорганизации муниципального унитарного предприятия, а также излишнюю или неиспользуемую часть здания, сооружения, нежилого помещения, на основании решения Собрания депутатов Питерского муниципального района с последующим принятием распоряжения главы администрации и переоформлением правоустанавливающих документов.

2.8. Право хозяйственного ведения на здание, сооружение, нежи­лое помещение возникает у муниципального унитарного предприятия с момента его передачи с баланса иного балансодержате­ля на баланс муниципального унитарного предприятия, что оформля­ется актом приема-передачи. В договоре указывается адрес, площадь, техническая характеристика здания, сооружения, нежилого помеще­ния и целевое назначение здания, сооружения, нежилого помещения.

2.9. Договор вступает в силу с момента его подписания. Право хозяйственного ведения подлежит оформлению в управлении регистрационной службы.

**3. Оформление права оперативного управления**

3.1. Администрация реали­зует свои права по владению, пользованию и распоряжению муници­пальным имуществом в договоре о закреплении имущества за муници­пальным учреждением на праве оперативного управления.

3.2. Муниципальное имущество, права и обязанности сторон по использованию здания, сооружения, нежилого помещения включаются в договор о закреп­лении имущества на праве оперативного управления, муниципальное имущество учитывается на балансе муниципального учреждения.

3.3. Передача зданий, сооружений, нежилых помещений в опера­тивное управление муниципальным учреждениям от иных балансо­держателей рассматривается решением Собрания депутатов Питерского муниципального района с последующим принятием рас­поряжения главы администрации и оформлением правоустанавливающих документов в установленном порядке.

3.4. Муниципальное учреждение обязано:

- содержать здания, сооружения, нежилые помещения в соответ­ствии с нормами технической эксплуатации, санитарными и противо­пожарными правилами;

* производить за свой счет капитальный и текущий ремонт зда­ния, его помещений и коммуникаций, переоборудование в соответст­вии с документацией, разработанной в проектной организации;
* допускать в любое время представителя Администрации с целью технического контроля за состоянием зданий, сооружений, нежилых по­мещений;

- оформить право на земельный участок, на котором находится здание, сооружение, нежилое помещение;

- заключить отдельный договор на коммунальные и прочие услу­ги.

3.5. Муниципальное учреждение не вправе передавать принадле­жащее ему на праве оперативного управления здание, сооружение, не­жилое помещение, сдавать в аренду, отдавать в залог, вносить в каче­стве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным образом распоряжаться им без согласия Администрации.

3.6. Администрация вправе досрочно расторгнуть договор без предос­тавления других зданий, сооружений, нежилых помещений в случаях:

- гибели строения от пожара, стихийных бедствий или физиче­ского износа здания, сооружения, нежилого помещения;

- освобождения земельного участка под новое строительство;

- ликвидации муниципального учреждения;

-принятия органами местного самоуправления решения об ином использовании здания, сооружения, нежилого помещения, а также, ко­гда муниципальное учреждение;

- использует здание, сооружение, нежилое помещение не в соот­ветствии с договором и назначением здания, сооружения, нежилого помещения;

- не выполняет обязанностей по его содержанию и поддержанию в исправном состоянии;

- существенно ухудшает состояние здания, сооружения, нежилого помещения;

- без согласия Администрации осуществляет передачу здания, сооруже­ния, нежилого помещения третьему лицу.

3.7. Администрация имеет право изъять часть здания, сооружения, нежи­лого помещения в случае реорганизации муниципального учреждения, а также излишнюю или неиспользуемую часть здания, сооружения, нежилого помещения, на основании решения Собрания депутатов Питерского муниципального района с после­дующим принятием распоряжения главы администрации и переоформлением правоустанавливающих документов.

3.8. Право оперативного управления на здание, сооружение, не­жилое помещение возникает у муниципального учреждения с момента его передачи с баланса иного балансодержателя на баланс муниципального учреждения, что оформляется актом приема-передачи. В договоре оперативного управления указы­ваются адрес, площадь, техническая характеристика здания, сооруже­ния, нежилого помещения и целевое назначение здания, сооружения, нежилого помещения.

3.9. Договор вступает в силу с момента его подписания. Право хозяйственного ведения подлежит реги­страции в управлении регистрационной службы.

**4. Оформление права безвозмездного пользования.**

4.1. Здания, сооружения, нежилые помещения могут быть пере­даны в безвозмездное пользование: правоохранительным органам, ор­ганам прокуратуры, судам, органам государственной власти и управ­ления, общественным организациям и организациям инвалидов, а так­же другим организациям, выполняющим социально-значимые функ­ции для района, на основании решения Собрания депутатов Питерского муниципального района с последующим принятием распоряжения главы администрации и оформлением правоустанавливающих документов в установленном порядке.

4.2. Учреждение или организация принимает здание, сооружение, нежилое помещение в безвозмездное пользование от прежнего балан­содержателя по акту приема-передачи и учитывает его на своем балан­се. Право безвозмездного пользования возникает с момента передачи здания, сооружения, нежилого помещения. В договоре на безвозмезд­ное пользование указывается адрес, техническая характеристика зда­ния, сооружения, нежилого помещения и целевое назначение здания, сооружения, нежилого помещения.

4.3. Учреждение или организация обязана:

- содержать здания, сооружения, нежилые помещения в соответ­ствии с нормами технической эксплуатации, санитарными и противо­пожарными правилами:

- производить за свой счет капитальный и текущий ремонт зда­ния, его помещений и коммуникаций, переоборудование в соответст­вии с документацией, разработанной в проектной организации;

- допускать в любое время представителя Администрации с целью тех­нического контроля за состоянием зданий, сооружений, нежилых по­мещений;

- оформить право на земельный участок, на котором находится здание**,** сооружение, нежилое помещение;

- заключить отдельный договор на коммунальные и прочие услу­ги.

4.4. Учреждение или организации, имеющие в безвозмездном пользовании здания, сооружения, нежилые помещения, не имеют пра­ва продавать их, сдавать в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и то­вариществ или иным образом распоряжаться ими без согласия Администрации.

4.5. Администрация вправе досрочно расторгнуть договор без предос­тавления других зданий, сооружений, нежилых помещений в случаях:

- гибели строения от пожара, стихийных бедствий или физиче­ского износа здания, сооружения, нежилого помещения;

- освобождения земельного участка под новое строительство;

- ликвидации учреждения или организации;

- принятия органами местного самоуправления решения об ином использовании здания, сооружения, нежилого помещения, а также, ко­гда учреждение или организация:

- использует здание, сооружение, нежилое помещение не в соот­ветствии с договором и назначением здания, сооружения, нежилого помещения;

- не выполняет обязанностей по его содержанию и поддержанию в исправном состоянии;

* существенно ухудшает состояние здания, сооружения, нежилого помещения;
* без согласия Администрации осуществляет передачу здания, сооруже­ния, нежилого помещения третьему лицу.

4.6. Администрация имеет право изъять часть здания, сооружения, нежи­лого помещения в случае реорганизации учреждения, организации, а также излишнюю или неиспользуемую часть здания, сооружения, не­жилого помещения, на основании решения Собрания депутатов Питерского муниципального района с последую­щим принятием распоряжения главы администрации и переоформлением правоустанавливающих документов.

4.7. Договор вступает в силу с момента его подписания. Право безвозмездного пользования подлежит регистрации в управлении регистрационной службы.

**5. Оформление права аренды**

5.1.Передача зданий, сооружений, нежилых помещений в аренду осуществляется на основании распоряжения главы администрации района.

5.2.Имущество, находящееся в муниципальной собственности района может быть сдано в аренду любым юридическим или физическим лицам, в том числе иностранным, в соответствии с действующим законодательством района.

5.3. Передача в аренду не влечет за собой передачу права собственности на него.

5.4. Администрация по договору аренды обязуется предоставить Аренда­тору здание, сооружение, нежилое помещение за плату во временное владение и пользование. В договоре аренды указывается техническая характеристика арендуемого здания, сооружения, нежилого помеще­ния:

**-** местонахождение (адрес);

- площадь;

* характеристика здания, сооружения, нежилого помещения.

5.5.Предоставление нежилых помещений в аренду производится:

* Целевым назначением;
* На аукционной основе или посредством коммерческого конкурса.

5.6. В договоре аренды указывается основание заключения договора (ранее действующий договор, распоряжение администрации), це­левое назначение здания, сооружения, нежилого помещения, размер арендной платы, права и обязанности Арендодателя и Арендатора.

5.7. Администрация заключает двусторонние договоры на право аренды с юридическими, физическими лицами и индивидуальными предпринимателями на срок не более 1 (одного) года с последующей пролонгацией в установ­ленном порядке или долгосрочные договоры с последующей регистрацией в управлении регистрационной службы.

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, однако, если Арендатор фактически занимал помещение до заключения договора, то договор считается за­ключенным с момента возникновения этих отношений.

5.8. Здание, сооружение, нежилое помещение передается балансодержателем Арендатору по акту приёма-передачи, являющемуся не­отъемлемой частью договора аренды.

5.9. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды, размер арендной платы определяется соглас­но Методике определения арендной платы за здания, сооружения, не­жилые помещения муниципальной собственности, утвержденной ре­шением Собрания депутатов Питерского муниципального района.

5.10. По истечении срока платежа арендной платы невнесенная сумма считается недоимкой и взыскивается с начислением пени.

5.11. Расчет арендной платы является неотъемлемой частью дого­вора аренды. Размер арендной платы изменяется один раз в год на основании соответствующего решения Собрания депутатов Питерского муниципального района и оформляется дополнительным соглашением между Арендодателем и Арендатором.

5.12. Арендатор самостоятельно перечисляет арендную плату без НДС за каждый квартал равными долями в размере 1/4 части от годовой суммы не позднее 15 числа месяца следующего за отчетным кварталом, а за IV квартал не позднее 15 ноября года:

5.13. НДС перечисляется арендатором в бюджет. Администрация не несет ответственности за пра­вильность исчисления и перечисления арендатором НДС в бюджет.

5.14. Пролонгация договора аренды на последующий период осуществляется Администрацией в соответствии с действующим законода­тельством, на основании заявления Арендатора и при условии:

- отсутствия задолженности по арендной плате и пени перед Администрацией за предыдущий период;

- использования зданий, сооружений, нежилых помещений по на­значению согласно условий договора аренды.

Пролонгация договора аренды оформляется дополнительным двусторонним соглашением (между арендатором и арендодателем).

5.16. Арендатор обязан пользоваться зданием, сооружением, не­жилым помещением в соответствии с условиями договора и назначе­нием здания, сооружения, нежилого помещения. В случае нарушения существенных условий договора Администрация имеет право потребовать досрочного расторжения договора в соответствии с действующим за­конодательством.

5.17. Арендатор может быть освобожден от арендной платы на срок проведения за счет собственных средств капитального ремонта здания, сооружения, нежилого помещения на основании решения Собрания депутатов Питерского муниципального района и распоряжения главы администрации.

5.18. Бюджетные учреждения и организации, а также социально значимые предприятия, могут быть освобождены от оплаты пени по договорам аренды зданий, сооружений, нежилых помещений муници­пальной собственности при задержке их финансирования из соответст­вующего бюджета на основании решения Собрания депутатов Питерского муниципального района и распоряжения главы администрации.

**6. Оформление права субаренды**

6.1. Арендатор вправе с согласия Администрации сдавать в субаренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям часть зда­ния, сооружения, нежилого помещения путем заключения договора на право субаренды, размер передаваемой в субаренду части не должен превышать 40% от общей арендуемой площади.

6.2. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды.

6.3. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превы­шающий срок договора аренды.

6.4. Условия передачи части здания, сооружения, нежилого по­мещения в субаренду определяются в договоре заключенным между Арендодателем, Арендатором и Субарендатором.

6.5. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекраще­ние заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарен­датор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на помещение, находившееся в его пользовании, в соответствии с до­говором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на усло­виях прекращенного договора аренды.

6.6. Арендатор обязан возмещать за субарендатора задолжен­ность по субарендной плате и пени перед Арендодателем.

**7. Порядок учёта и контроля использования зданий, сооружений, нежилых помещений муниципальной собственности**

7.1. Учет переданных зданий, сооружений, нежилых помещений в оперативное управление, хозяйственное ведение, безвозмездное поль­зование, в аренду, в субаренду осуществляется Отделом путем веде­ния специальной регистрации и соответствующих реестров.

7.2. Отдел осуществляет систематический контроль за исполь­зованием зданий, сооружений, нежилых помещений и принимает соот­ветствующие меры по их изъятию у недобросовестных пользователей в соответствии с действующим законодательством для дальнейшего рационального использования.

7.3. Информация о зданиях, сооружениях, нежилых помещениях находящихся в реестре муниципальной собственности представляется юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям по их письменному обращению в установленном порядке.

ВЕРНО: Председательствующий на заседании,

Председатель комиссии по вопросам

социальной сферы, местного самоуправления,

соблюдения законности и охраны

общественного порядка В.И.Машенцев

Приложение № 2 к [решению](#sub_0) Собрания депутатов Питерского

муниципального района

от 25 декабря 2006 г. №12-3

# Методика определения арендной платы за нежилые помещения муниципальной собственности

Начисление годовой арендной платы за нежилые помещения (Ап) производится по следующей форме расчета, являющейся неотъемлемой частью договора аренды:

Ап = Бс x Кт x Кд x S,

где в основу расчета арендной платы по настоящей методике положена базовая ставка арендной платы (**Бс**) в размере 420 рублей в год.

**Коэффициент территориальной зоны (Кт):**

Зона 1 - с. Питерка Кт=1,0;

Зона 2 – все остальные населеные пункты Питерского муниципального района Кт=0,7;

**Коэффициент вида деятельности (Кд):**

Значения и категории дифференцирования коэффициента устанавливаются в зависимости от основного вида деятельности арендатора:

1. Банковская, брокерская, биржевая и посредническая, игорный бизнес, инвестиционные компании, частные юридические консультации, частные нотариальные конторы, коллегии адвокатов = 3,0.

2. Торговля автомашинами и запчастями к ним, аппаратурой, мебелью, холодильниками, сантехникой, автосервис, офисы, рестораны, кафе, рюмочные, закусочные, буфеты, предприятия оптовой торговли и коммерческие организации всех форм собственности, занимающиеся медицинской деятельностью; предприятия розничной торговли, строительства, транспорта, ЕРКЦ по приему платежей, салоны сотовой связи, коммерческие аптеки, коммерческие телерадиокомпании, прочие виды деятельности, не входящие в настоящий перечень, = 2,5.

3. Типографии, издательства книг, газет, журналов, информационная деятельность, научно-проектные изыскания; видеосалоны, выставочные залы, производство продуктов питания и товаров первой необходимости, страхование, ритуальные услуги = 2,0.

4. Предприятия бытового обслуживания населения - ремонт обуви, часов, бытовой техники и телеаппаратуры, организации и предприятия, финансируемые из областного и федерального бюджетов, услуги по установке телеантенн, ателье, бани; книжная торговля, роспечать, радиотрансляционные узлы и узлы связи, почтовые отделения, кинотеатры = 1,0.

5. Ремонт и содержание муниципальных жилых домов, аптеки и оптики муниципальной, государственной и федеральной формы собственности, гаражи = 0,5.

6. Для общественных организаций, подростковых клубов, предприятий, занимающихся спортивной деятельностью, муниципальных унитарных предприятий и учреждений = 0,2.

Указанные виды деятельности являются льготными. Льготная арендная плата не является основанием для выкупа помещения.

**S** = общая площадь арендуемого помещения.

Все виды налоговых и иных платежей, связанных с арендованным имуществом, исчисляются и вносятся в бюджет арендатором самостоятельно и в состав арендной платы не включаются. Арендодатель не несет ответственности за пра­вильность исчисления и перечисления арендатором НДС в бюджет.

Верно: Председательствующий на заседании,

Председатель комиссии по вопросам

социальной сферы, местного самоуправления,

соблюдения законности и охраны

общественного порядка В.И.Машенцев

Приложение № 3 к [решению](#sub_0) Собрания депутатов Питерского

муниципального района

от 25 декабря 2006 г. №12-3

# Порядок

# определения размера арендной платы за оборудование, находящееся в муниципальной собственности

Величина годовой арендной платы за оборудование, находящееся в муниципальной собственности Питерского муниципальной собственности (Ап) производится по следующей форме расчета, являющейся неотъемлемой частью договора аренды:

Ап = Ам x Б% x Кинф, где

Ам – сумма годовой амортизации арендуемого оборудования;

Б% - уровень процентной ставки за пользование централизованными кредитами Центрального банка РФ;

Кинф – коэффициент инфляции;

Верно: Председательствующий на заседании,

Председатель комиссии по вопросам

социальной сферы, местного самоуправления,

соблюдения законности и охраны

общественного порядка В.И.Машенцев