

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

 **САВЕЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РОСЛАВЛЬСКОГО РАЙОНА** **СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

18.08.2017г. № 75

Об утверждении Положения о

порядке определения размера

арендной платы за пользование

движимым и недвижимым имуществом

 находящимся в собственности

муниципального образования

Савеевского сельского поселения

Рославльского района Смоленской области

 В целях упорядочения сдачи в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области, и привлечения дополнительных доходов в бюджет муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Положением о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области, утвержденного решением Совета депутатов Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области от 18 августа 2017 года №17

Администрация Савеевского сельского поселения

Рославльского района Смоленской области

п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке определения размера арендной платы за пользование движимым и недвижимым имуществом находящимся в собственности муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области. 2. Настоящие постановление подлежит обнародованию на официальном сайте Администрации Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава муниципального образования

Савеевского сельского поселения

Рославльского района Смоленской области С.В. Иванов

 Приложение

к постановлениюАдминистрации

Савеевского сельского поселения

Рославльского района Смоленской области

 от 18.08.2017 года № 75

**Положение**

**о порядке определения размера арендной платы за пользование движимым и недвижимым имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее положение (далее - Положение) определяет порядок определения арендной платы за пользование движимым и недвижимым имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области (далее – муниципальное имущество) и переданным в аренду.

1.1.1.Положение не регулирует отношения, возникающие с предоставлением в аренду жилых помещений, муниципального недвижимого имущества включенного в Перечень имущества, находящегося в собственности муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для 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, участков лесного фонда и земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

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

1.3. Начальный размер арендной платы за муниципальное имущество, необходимый для проведения торгов (конкурсов, аукционов) и размер арендной платы при заключении договоров аренды без проведения торгов (конкурсов, аукционов), в случаях установленных антимонопольным законодательством, определяется на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком.

1.4. Размер арендной платы за муниципальное имущество, предоставляемое в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов) определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке и включает в себя единовременное возмещение затрат, произведенных при оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом.

1.5. Величина арендной платы за пользование имуществом по долгосрочным договорам аренды, заключенным по результатам проведения торгов и без проведения торгов (конкурсов, аукционов), в случаях установленных антимонопольным законодательством, после первого года пользования имуществом увеличивается на уровень инфляции, установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

1.6. Расчет годовой арендной платы после первого года пользования муниципальным недвижимым имуществом, предоставленным в аренду по договорам аренды заключенным с субъектами малого или среднего предпринимательства, соответствующих критериям, указанным в статье 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством, определяется с учетом увеличения (в процентах) базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади, ежегодно утверждаемой постановлением Администрации Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области.

1.6.1.Величина годовой арендной платы после первого года пользования муниципальным недвижимым имуществом, предоставленным в аренду по долгосрочным договорам аренды, либо пролонгации действующего договора аренды заключенным с субъектами малого или среднего предпринимательства указанным в п.5.4. Положения, определяется в следующем порядке:

А= Ап + Аб, где

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

Аб- доля величины годовой арендной платы за пользование имуществом (в процентах), определенная с учетом увеличения (в процентах) базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади, ежегодно утверждаемой постановлением Администрации Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области.

1.7. Сумма ежемесячных платежей определяется как 1/12 размера годовой арендной платы.

1.8. Расходы по содержанию арендованного муниципального недвижимого имущества не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, возмещаются арендодателю по отдельному договору и включают в себя:

- плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги;

- возмещение затрат арендодателя на амортизационные отчисления, налоги на землю и имущество в части передаваемого в аренду имущества;

- возмещение затрат, связанных со страхованием имущества.

Указанные расходы несет арендатор посредством возмещения их арендодателю или организациям предоставляющим определенные эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги, по отдельному самостоятельно заключенному договору.

1.9. Величина годовой арендной платы после первого года пользования муниципальным движимым имуществом и обособленными сооружениями ( асфальтобетонные площадки, навесы, подъездные пути и пр.), предоставленными в аренду по договорам аренды либо пролонгированным действующих договоров аренды заключенным с субъектами малого или среднего предпринимательства, соответствующих критериям, указанным в статье 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством, определяется по формуле:

Ап = ОС х Кдс,

где:

Ап - годовая арендная плата за пользование муниципальным движимым имуществом и обособленными сооружениями ( асфальтобетонные площадки, навесы, подъездные пути и пр.) без НДС;

ОС – остаточная стоимость передаваемых в аренду движимого имущества и обособленных сооружений(асфальтобетонные площадки, навесы, подъездные пути и пр.)( если остаточная стоимость имущества равна нулю и оно находится в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, то его остаточная стоимость принимается в размере, равном 20% от балансовой стоимости имущества).

Кдс- коэффициент доходности собственника движимого имущества и обособленных сооружений (асфальтобетонные площадки, навесы, подъездные пути и пр.), учитывающий вид деятельности и юридический статус арендатора:

0,01 – для сельскохозяйственных товаропроизводителей, использующих движимое имущество для производства сельскохозяйственной продукции;

0,07 - для юридических лиц и физических лиц в том числе индивидуальных предпринимателей, выполняющих социально значимые задачи(коэффициент, учитывающий муниципальную поддержку отдельных категорий арендаторов).

 При отсутствии Кдс значение коэффициента устанавливается равным 1,0.

1.9.1. Расходы по содержанию арендуемого муниципального движимого имущества (эксплуатационные расходы и т.п.) в состав арендной платы не входят и оплачиваются арендатором отдельно, если иное не предусмотрено договором аренды.
1.9.2 Налог на добавленную стоимость (НДС) в состав арендной платы не входит и оплачивается арендатором самостоятельно в порядке, установленном действующим законодательством.

1.10. При сдаче в аренду муниципального имущества на срок менее одного месяца, в том числе помещений, пригодных для почасового использования (учебные аудитории, медицинские кабинеты и т.п.), при организации выставок, концертов и других массовых мероприятий, расчет арендной платы производится по формуле:

 Ап час = Ап / 12 х Кча , где:

 Кч x Кдн

Ап - годовая арендная плата равная рыночной стоимости, сложившейся на рынке аренды муниципального имущества, определяемая независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности», (рублей);
 Кч - количество часов в рабочем дне (один рабочий день - 8 часов);

Кдн - количество рабочих дней в месяце (22 рабочих дня в месяце);

Кча - количество часов в месяц по использованию арендуемого помещения.

1.12. Заказчиком независимой оценки размера арендной платы за муниципальное имущество выступает Арендодатель. Расходы Арендодателя на проведение независимой оценки дополнительно включаются в сумму арендной платы.

1.13. Выполнение капитального ремонта (неотделимых улучшений, переоборудования, перепланировки) муниципального имущества Арендатор осуществляет на основании письменного согласования с Арендодателем, определяемого в дополнительном соглашении сторон к договору и по согласованной с арендодателем смете. Арендатору по разрешению Администрации Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области сумма затрат на капитальный ремонт может быть зачтена в счет арендной платы, в соответствии с порядком утвержденным постановлением Администрации Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области.

1.14. Арендная плата вносится арендатором ежемесячно в безналичном порядке до 5 числа текущего месяца, на соответствующие счета, указанные в договоре аренды (полная предварительная оплата), за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

1.15. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящим Положением и договором аренды, не чаще одного раза в год. Изменение размера арендной платы в связи с изменением базовой ставки является обязательными для сторон без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к договору, с момента вступления в силу Постановления Администрации Савеевского сельского поселения Рославльского района Смоленской области. Новая величина арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления (соглашения сторон об изменении размера арендной платы) о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом.

Условия и сроки внесения арендной платы указываются в договоре аренды.