

САХА РЕСПУБЛИКАТА

“ОРТО ХАЛЫМА УЛУУҮҮ”  
МУНИЦИПАЛЬНАЯ  
ТЭРИЛЛИИ  
ДЬААЛТАТА

УУРААХ  
Орто Халыма к.

№ \_\_\_\_\_



РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)

АДМИНИСТРАЦИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ  
“СРЕДНЕКОЛЫМСКИЙ УЛУС”

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
г. Среднеколымск

18.08.2011 г. № 52

**Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду, субаренду и безвозмездное пользование муниципального недвижимого имущества  
МО «Среднеколымский улус (район)»**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Среднеколымский улус (район)», Положением о предоставлении в аренду муниципального имущества муниципального образования «Среднеколымский улус (район)», утвержденным решением Районного Совета депутатов МО «Среднеколымский улус (район)» от 05 марта 2008 № 158, постановляю:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке предоставления в аренду, субаренду, и безвозмездное пользование муниципального недвижимого имущества МО «Среднеколымский улус (район)».
2. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Контроль исполнения настоящего постановления оставляю за собой.

Глава МО «Среднеколымский улус (район)»

Е.М. Слепцов

**Положение**  
**о порядке предоставления в аренду, субаренду и безвозмездное пользование**  
**муниципального недвижимого имущества муниципального образования**  
**«Среднеколымский улус (район)»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 21.07.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Среднеколымский улус (район)».

1.2. Порядок определяет:

- основные принципы и правила по распоряжению и управлению муниципальным недвижимым имуществом и объектами муниципальной собственности при предоставлении их в аренду, субаренду и безвозмездное пользование, а также основные правила по расчету размера арендной платы за аренду муниципального недвижимого имущества Администрации муниципального образования «Среднеколымский улус (район)» (далее – Администрация);

- подготовку, организацию, проведение торгов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, являющегося собственностью Администрации.

1.3. К муниципальному недвижимому имуществу Администрации (далее – имущество), относительно которого совершаются действия по передаче в аренду, субаренду и безвозмездное пользование, относятся предприятия и другие имущественные комплексы, нежилые здания, строения, сооружения, помещения, в том числе встроенные, находящиеся в жилых домах, земельные участки, прочно связанные с ними, а также инженерные сооружения и коммуникации, оборудование и транспортные средства, принадлежащие Администрации на праве муниципальной собственности.

1.4. Продавцом права на заключения договоров аренды муниципального недвижимого имущества является Администрация.

1.5. Балансодержателем имущества является Администрация.

1.6. Арендодателем при передаче в аренду имущества и ссудодателем при передаче имущества в безвозмездное пользование выступаст Администрация в лице главы Администрации муниципального образования «Среднеколымский улус (район)».

1.7. Оформление арендных отношений между арендодателем и арендатором, а также ссудодателем и ссудополучателем производится в соответствии с типовыми формами договоров аренды, договоров безвозмездного пользования (ссуды) имуществом, утверждаемых постановлением главы Администрации.

1.8. Контроль за использованием арендаторами, субарендаторами и ссудополучателями предоставленного в аренду, субаренду, безвозмездное пользование имущества осуществляется Администрацией в соответствии с договорами аренды, субаренды, безвозмездного пользования имуществом, их уставами (положениями) и нормативными правовыми актами Администрации.

1.9. Передача имущества в аренду или в безвозмездное пользование юридическому или физическому лицу (далее – Арендатор, Ссудополучатель) осуществляется целевым назначением под определенный вид деятельности в соответствии с назначением имущества.

1.10. Договора аренды, субаренды и безвозмездного пользования имуществом подлежат обязательному учету в реестре договоров.

## 2. Предоставление в аренду муниципального недвижимого имущества

2.1. Муниципальное недвижимое имущество может быть передано Администрацией по договору аренды следующими способами:

- по результатам проведения торгов (в виде конкурса или аукциона) на право заключения таких договоров;
- без проведения торгов на право заключения договора аренды в случаях, предусмотренных п.2.1.1 настоящего Положения;
- без проведения торгов, в порядке предоставления муниципальной помощи в соответствии с целями, указанными в п.2.1.2 настоящего Положения.

Договоры аренды недвижимого имущества Администрации заключаются без проведения торгов в случаях предоставления указанных прав на такое имущество:

- 1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, Республики Саха (Якутия), актов Правительства Российской Федерации, Республики Саха (Якутия), решений суда, вступивших в законную силу;
- 2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;
- 3) государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям;
- 4) 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;
- 5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;
- 6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;
- 7) для размещения объектов почтовой связи;
- 8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;
- 9) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с действующим законодательством, если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;
- 10) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

11) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращается 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. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

12) 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.

2.1.2. Передача муниципального недвижимого имущества Администрации по договору аренды в виде муниципальных преференций (помощи) возможна на основании постановления главы Администрации МО «Среднеколымский улус (район)» исключительно в целях:

- развития образования и науки;
- проведения научных исследований;
- защиты окружающей среды;
- сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;
- развития физической культуры и спорта;
- обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства;
- производства сельскохозяйственной продукции;
- социальной защиты населения;
- охраны труда;
- охраны здоровья граждан;
- ✓ - поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
- определяемых другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации целях.

### **3. Порядок заключения договоров аренды недвижимого имущества без проведения торгов**

3.1. Рассмотрение заявлений о предоставлении в аренду муниципального недвижимого имущества.

3.1.1. Решение о предоставлении имущества в аренду принимается арендодателем на основании следующих документов, представляемых заявителем:

- заявления о передаче имущества в аренду (оформляется в произвольной форме в виде письма в Администрацию МО);
- копия учредительных документов со всеми действующими изменениями и дополнениями;
- копии удостоверения личности (паспорта) – для физических лиц;
- свидетельства о государственной регистрации заявителя, а для предприятий малого предпринимательства – также справки о том, что заявитель относится к субъектам малого предпринимательства, заверенной налоговым органом, на учете которого состоит заявитель;
- копии лицензия на заявленную деятельность;

- справки из налогового органа об отсутствии задолженности по платежам в бюджет;
- информационного письма с банковскими реквизитами;
- документа, подтверждающего правоспособность представителя заявителя заключать договор от имени юридического лица.

Указанные документы возврату не подлежат.

3.1.2. Заявление о передаче в аренду рассматривается в месячный срок.

3.1.3. Арендатор надлежащим образом исполняющий свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок.

3.2. Оформление договора аренды муниципального недвижимого имущества.

3.2.1. Договор заключается на срок до 1 года (краткосрочный), не менее 5 лет – при передаче в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, в случае передачи в аренду предприятия в целом как имущественного комплекса срок договора аренды не может превышать 25 лет, в остальных случаях – 15 лет. Срок аренды устанавливается договором аренды в соответствии с действующим законодательством.

3.2.2. Договор аренды имущества, заключенный на срок год и более, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. Оплата расходов по проведению государственной регистрации производится Арендатором.

3.2.3. При сдаче в аренду имущества, отнесенного к памятникам истории и культуры, между арендодателем и Арендатором подписывается охранное обязательство об охране и использовании памятника, являющееся неотъемлемой частью договора аренды имущества.

3.2.4. Основаниями для досрочного расторжения договора аренды имущества в одностороннем порядке по инициативе арендодателя являются:

- Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- Арендатор в процессе аренды ухудшает имущество;
- Арендатор произвел реконструкцию или капитальный ремонт имущества без письменного согласия арендодателя;
- Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- в случае передачи Арендатором в субаренду или пользование третьим лицам либо право аренды использовано в качестве предмета залога или вклада (независимо от того, как назван договор) без письменного разрешения арендодателя;

- необходимость проведения реконструкции (капитального ремонта) всего здания, в том числе занимаемого Арендатором помещения;

- необходимость изъятия здания (помещения) для муниципальных нужд.

3.2.5. Досрочное расторжение договора возможно только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

3.2.6. Доказательствами, которые могут положены в основу для расторжения договоров аренды имущества, являются любые сведения о нарушении условий договора аренды имущества в актах контролирующих органов, комиссионных проверок (плановых, внеплановых), назначаемых специально для таких целей арендодателем.

3.3. Арендные платежи и расчеты по договору аренды муниципального недвижимого имущества.

3.3.1. За арендуемое имущество Арендатор уплачивает арендную плату, а также несет расходы по коммунальным услугам и эксплуатационному обслуживанию.

3.3.2. Размер арендной платы рассчитывается на основе установленной базовой ставки расчетных коэффициентов в соответствии с принимаемым решением Совета депутатов муниципального образования «Среднеколымский улус (район)». Размер базовой ставки арендной платы за пользование имуществом, а также расчетных коэффициентов пересматривается не чаще одного раза в год.

3.3.3. Порядок, условия, сроки, размеры и реквизиты получателей арендных платежей указываются в соответствующих договорах аренды имущества.

3.3.4. Коммунальные и эксплуатационные платежи перечисляются Арендаторами по заключаемым договорам.

Оплата эксплуатационных затрат и коммунальных услуг производится в соответствии с установленными нормами на основании действующих цен и тарифов. Размер данных платежей подлежит пересмотру в случае изменения положенных в основу их расчета цен и тарифов решениями Совета депутатов и Администрации.

3.3.5. Арендная плата за пользование имуществом перечисляется Арендатором в полном объеме в бюджет городского поселения. Контроль полноты и своевременности перечисления арендной платы осуществляется Администрацией МО.

Расчет арендной платы оформляется в виде приложения и является неотъемлемой частью договора аренды имущества.

3.3.6. Налог на добавленную стоимость с арендной платы перечисляется Арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет в соответствии с действующим законодательством и не включается в сумму арендной платы.

3.3.7. В отдельных случаях, когда имущество признано в установленном порядке ограничено годным к эксплуатации, решением главы Администрации МО в счет арендной платы могут быть зачтены выполнение Арендатором капитального ремонта и реконструкция неотделимых улучшений арендуемого имущества. Стоимость затрат возмещается Арендатору в порядке и на условиях, определенных пунктом 5 настоящего Порядка.

3.3.8. В случае безвозмездной передачи балансодержателю произведенных Арендатором неотделимых без вреда для конструкции улучшений арендуемого имущества по завершении ремонтных работ или иных улучшений арендуемого имущества Арендатор в месячный срок за счет собственных средств вносит изменения в технический паспорт имущества и передает выполненные улучшения балансодержателю имущества по акту приема-передачи.

3.3.9. В случае несвоевременной уплаты арендных платежей Арендатору начисляются пени за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3.4. Передача в безвозмездное временное пользование (договор ссуды) муниципального недвижимого имущества.

3.4.1. В исключительных случаях в целях сохранности имущества и поддержания в муниципальном образовании социально значимых видов деятельности имущество может быть передано по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) в безвозмездное пользование юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям, осуществляющим свою деятельность на территории муниципального образования.

3.4.2. Ссудополучатель обязан поддерживать имущество, полученное в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонтов, и нести все расходы по его содержанию, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования имуществом.

3.4.3. Договор безвозмездного пользования имуществом от имени собственника (ссудодателя) заключает Администрация МО в соответствии с типовым договором безвозмездного пользования имуществом, форма которого утверждается постановлением главы Администрации МО. Оформляет договор безвозмездного пользования Администрация МО.

3.5. Субаренда муниципального недвижимого имущества.

3.5.1. Арендатор имущества вправе предоставлять арендуемое им имущество по согласованию с арендодателем в субаренду при отсутствии задолженности по уплате арендной платы.

3.5.2. Срок субаренды имущества не должен превышать срока аренды по основному договору аренды имущества.

4. Порядок заключения договоров аренды недвижимого имущества на торгах

4.1. Порядок проведения торгов.

4.1.1. Целями проведения торгов на право заключения договоров аренды являются обеспечение эффективного управления и распоряжения муниципальной собственностью, увеличение доходов бюджета муниципального образования (далее по тексту – местный бюджет) и привлечение инвестиций в развитие инфраструктуры муниципального образования.

4.1.2. Настоящий Порядок не распространяется на отношения, касающиеся объектов муниципальной собственности, относящихся к жилищному фонду.

4.1.3. Для проведения торгов создается Комиссия по проведению торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества на территории муниципального образования (далее по тексту – Комиссия) численностью не менее 5 человек, состав которой утверждается постановлением главы Администрации МО.

4.1.4. Предметом торгов является право на заключение договора аренды недвижимого имущества, являющегося муниципальной собственностью:

- свободного нежилого помещения (здания, сооружения);
- при наличии более одной заявки на предоставление в аренду нежилого помещения (здания, сооружения).

4.1.5. Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. Аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми по форме подачи предложений о размере арендной платы. Торги проводятся в форме конкурса в случае, если право аренды на муниципальное имущество обременено ограничением по его использованию.

4.1.6. При продаже права аренды объектов нежилого фонда по конкурсу социальные условия могут предусматривать в отношении объекта аренды выполнение следующих мероприятий:

- сохранение или изменение профиля деятельности предприятия (объекта);
- улучшение ассортимента перечня;
- развитие торгового сервиса и бытовых услуг;
- передача в долгосрочную аренду зданий, а также нежилых помещений в зданиях, являющихся памятниками истории, культуры и архитектуры, на территории муниципального образования проводится исключительно на конкурсных условиях и имеет своей целью определение оптимального решения вопросов обеспечения их сохранности, содержания и проведения ремонтно-реставрационных работ.

4.1.7. Недвижимые памятники истории, культуры и архитектуры могут быть переданы в долгосрочную аренду, если хозяйственная деятельность предприятий и организаций, арендующих здания-памятники или помещения в зданиях-памятниках, не наносит ущерба сохранности памятников и не нарушает их историко-художественной ценности.

#### 4.2. Порядок подготовки торгов.

4.2.1. Решение о проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципального недвижимого имущества принимает глава Администрации МО в форме постановления.

4.2.2. После принятия решения о проведении торгов организационно-контрольный отдел Администрации МО:

- организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении торгов в средствах массовой информации;
- принимает заявки и документы от претендентов, необходимые для участия в торгах;
- после проведения торгов оформляет результаты торгов в форме протокола и обеспечивает публикацию результатов торгов в средствах массовой информации;
- оформляет с победителем торгов договор аренды муниципального имущества.

4.2.3. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано не менее чем за 30 календарных дней до дня проведения торгов. Продолжительность приема заявок на участие в торгах должна быть не менее 25 календарных дней со дня опубликования информационного сообщения.

Информационное сообщение должно содержать следующие сведения:

- форма торгов и подачи предложений о размере арендной платы;
- наименование предмета торгов и его краткая характеристика, включая сведения о местоположении, площади, ограничениях его использования;
- начальный размер арендной платы, «шаг аукциона»;
- сведения о порядке участия в торгах;
- перечень документов, необходимых для участия в торгах;
- условия конкурса;
- порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок;
- место и срок проведения торгов, порядок определения победителей торгов;
- срок заключения договора аренды на муниципальное недвижимое имущество.

4.2.4. Для участия в торгах претенденты представляют в организационно-контрольный отдел Администрации МО в установленный в информационном сообщении срок следующие документы:

Юридические лица:

- заявку на участие в торгах (бланк Администрации);
- платежное поручение с отметкой банка об исполнении перечисления суммы задатка;
- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц;
- нотариально заверенные копии устава, свидетельств о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц, постановке на налоговый учет;
- копию информационного письма об учете в ЕГРПО (статистика);
- приказ или решение о назначении руководителя;
- выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента);
- нотариально заверенную доверенность на представителя претендента;
- копию паспорта представителя.

Индивидуальные предприниматели:

- заявку на участие в торгах (бланк Администрации);
- квитанцию с отметкой банка об исполнении перечисления суммы задатка;
- копию паспорта;
- выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;
- нотариально заверенные копии свидетельств о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, о постановке на налоговый учет.

Физические лица:

- заявку на участие в торгах (бланк Администрации);
- платежное поручение или квитанцию с отметкой банка об исполнении перечисления суммы задатка;
- копию паспорта;
- нотариально заверенное согласие супруга;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации;

4.2.5. Одно лицо имеет право подать только одну заявку на участие в торгах по конкретному объекту.

4.2.6. Организационно-контрольный отдел Администрации ведет журнал регистрации поступающих на торги заявок. В случае проведения закрытых торгов в журнале регистрируется поступивший конверт с указанием даты и часа приема. При этом конверт не распечатывается.

4.2.7. Организационно-контрольный отдел Администрации принимает меры по обеспечению сохранности представленных претендентами заявок с прилагаемыми к ним документами, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и о содержании представленных ими документов до момента их оглашения на заседании комиссии.



4.2.8. Претендент имеет право отозвать принятую организационно-контрольным отделом Администрации заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом организационно-контрольный отдел Администрации в письменной форме. В этом случае задаток возвращается претенденту не позднее чем в пять дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки.

4.2.9. Претендент не допускается к участию в торгах в следующих случаях:

- представленные документы не соответствуют установленным требованиям;
- в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация;
- документы поступили после истечения срока приема заявок, указанного в информационном сообщении;
- не подтверждено поступление задатка на счет, указанный в информационном сообщении, в установленный срок.

4.2.10. Участником торгов не может являться лицо:

- на имущество которого наложен арест и (или) экономическая деятельность которого приостановлена;
- признанное в установленном законодательством РФ порядке банкротом;
- находящееся в процессе ликвидации или реорганизации (для юридических лиц);
- имеющее невыполненные обязательства перед бюджетами всех уровней.

4.2.11. После окончания срока приема заявок организационно-контрольный отдел Администрации передает в Комиссию на рассмотрение поступившие заявки, протокол составляется на следующий день после дня окончания срока приема заявок. Протокол об итогах приема заявок и определении участников торгов должен содержать перечень всех принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, признанных участниками торгов, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в конкурсе, с указанием оснований такого отказа.

4.2.12. Претенденты, признанные участниками открытых торгов, а также претенденты, не допущенные к участию в них, уведомляются организационно-контрольным отделом Администрации о принятом решении в срок не более 3 рабочих дней со дня подписания протокола приема заявок путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо путем направления такого уведомления по почте (заказным письмом).

4.2.13. Глава Администрации вправе принять решение (в форме постановления):

- о внесении изменений в документацию о проведении торгов при условии обязательного продления срока представления заявок на участие в торгах не менее чем на 30 календарных дней со дня внесения изменений;
- об отказе от проведения торгов не позднее чем за 15 календарных дней до дня проведения торгов.

Сообщение о внесении изменений или об отказе от проведения торгов публикуется в ближайшем номере средств массовой информации, в котором было опубликовано информационное сообщение о проведении торгов.

4.2.14. Для участия в торгах претендент вносит задаток на счет местного бюджета. Размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета продавца, порядок возвращения задатка и иные условия договора о задатке публикуются организационно-контрольным отделом Администрации в информационном сообщении о проведении торгов в средствах массовой информации.

4.3. Определение начального размера арендной платы устанавливается на основании отчета независимой оценки о рыночной ставке арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом и не может быть ниже установленной базовой ставки арендной платы городского поселения.

4.4. Порядок проведения закрытых торгов.

4.4.1. В указанный в информационном сообщении день Комиссия на заседании оглашает список претендентов, подавших документы на участие в торгах и признанных участниками торгов, проверяет их целостность, что фиксируется в протоколе заседания Комиссии и вскрывает зарегистрированные конверты.

4.4.2. Комиссия проводит проверку документов на соответствие требованиям документации по торгам. При соответствии документов установленным требованиям Комиссия принимает решение и оглашает предложения участников торгов.

4.4.3. Вскрытие конвертов и оглашение предложений производится Комиссией при наличии не менее 2/3 ее состава. При вскрытии конвертов и оглашении предложений имеют право присутствовать участники торгов или их представитель.

4.4.4. После вскрытия конвертов и оглашения предложений Комиссия удаляется на совещание для обсуждения и оценки предложений. Участники торгов и их представители не имеют права присутствовать при обсуждении и оценке предложений.

4.4.5. Оценка предложений в ходе проведения закрытого конкурса осуществляется Комиссией в целях выявления лучших условий для надлежащего исполнения условий договора аренды муниципального имущества в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены конкурсной документацией.

4.4.6. Победителем конкурса признается участник конкурса, предложения которого, по мнению Комиссии, отвечают требованиям, содержащимся в конкурсной документации, и являются лучшими.

4.4.7. Критерием оценки в ходе проведения закрытого аукциона является предложение наивысшего размера арендной платы.

4.4.8. В случае когда двумя или более участниками торгов представлены идентичные предложения, признанные наилучшими или имеющими одинаковый размер арендной платы, победителем признается участник, чья заявка принята и зарегистрирована организационно-контрольным отделом Администрации раньше других или имеющий преимущественное право на заключение договора аренды в соответствии с гражданским кодексом РФ. Предложения, содержащие цену ниже начальной цены, не рассматриваются.

4.4.9. Если в ходе проведения торгов установлено, что ни одной заявки либо предложения всех участников не соответствуют условиям торгов, то Комиссия признает торги несостоявшимися.

4.4.10. Если в ходе проведения торгов установлено, что подана одна заявка либо из поданных только одна заявка удовлетворит требованиям, предъявляемым к документации о торгах, а остальные заявки отклонены, то Комиссия вправе передать единственному участнику проект договора аренды недвижимого имущества в соответствии с ценой, указанной в заявке, но не менее стартовой цены.

4.4.11. Заключение Комиссии, определяющее победителя торгов или иное решение по итогам торгов, оформляется протоколом, подписываемым членами Комиссии и победителем в день проведения торгов.

4.5. Порядок проведения открытых торгов.

4.5.1. Открытые торги проводятся в указанном в информационном сообщении месте в соответствующие день и час.

4.5.2. Участникам торгов выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения председателем Комиссии начального размера арендной платы и каждого очередного размера арендной платы.

4.5.3. Торги начинаются с оглашения наименования, основных характеристик сдаваемого в аренду объекта, начального размера арендной платы, «шага торгов» и порядка проведения торгов.

4.5.4. В случае, если после трехкратного объявления начального размера арендной платы ни один из участников торгов не поднял карточку, торги признаются несостоявшимися.

4.5.5. После объявления очередного размера арендной платы называется номер карточки лидирующего участника торгов. Затем объявляется последующий размер арендной платы в соответствии с шагом торгов. Шаг торгов устанавливается Комиссией в фиксированной форме, составляющей не более 5% от начальной цены арендной платы в год, и не изменяется в течение всех торгов.

4.5.6. При отсутствии предложений со стороны участников торгов в соответствии с названным размером арендной платы после трехкратного объявления очередного размера арендной платы ни один из участников торгов не поднял карточку, торги завершаются. Победителем торгов признается тот участник, номер которого был назван последним.

4.5.7. По завершении торгов объявляется о продаже права на заключение договора аренды, называется размер арендной платы и номер карточки победителя торгов.

4.5.8. Окончательный размер арендной платы, предложенный победителем торгов, заносится в протокол об итогах торгов, составляемый в двух экземплярах. Протокол об итогах торгов, подписанный членами Комиссии и победителем торгов является документом, удостоверяющим право победителя торгов на заключение договора аренды муниципального имущества.

4.5.9. В случае если победитель торгов отказался от подписания протокола о результатах торгов, торги признаются несостоявшимися.

4.5.10. В случае если до торгов допущен только один участник, торги признаются несостоявшимися и Комиссия вправе в течение пяти календарных дней принять решение о заключении договора аренды недвижимого имущества с единственным участником в соответствии с начальным размером арендной платы.

4.6. Порядок заключения договора аренды муниципального имущества.

4.6.1. Организационно-контрольный отдел Администрации в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола Комиссией передает победителю торгов проект договора аренды.

4.6.2. Победитель торгов обязан в течение десяти дней со дня передачи ему проекта договора аренды муниципального имущества подписать его и вернуть в организационно-контрольный отдел Администрации. Договор аренды, заключенный свыше 1 года, подлежит государственной регистрации.

4.6.3. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в счет арендной платы, всем остальным участникам торгов сумма задатка возвращается в течение пяти рабочих дней с момента проведения торгов.

4.6.4. В случае отказа победителя от подписания договора аренды муниципального имущества результаты торгов аннулируются Комиссией, а задаток, внесенный победителем торгов, не возвращается.

4.6.5. Информация о результатах торгов публикуется организационно-контрольным отделом Администрации в течение 30 дней со дня подписания протокола о результатах торгов в средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов.

4.6.6. Срок аренды муниципального имущества устанавливается в соответствии с п.п. 3.2.1 и 3.2.2 настоящего Положения.

5. Порядок предоставления имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства

5.1. Администрация вправе оказывать имущественную поддержку субъектам малого и среднего предпринимательства в виде передачи муниципального имущества, в том числе в счет арендной платы (п.6 настоящего Положения) и безвозмездного пользования на долгосрочной основе (п.3.2.1 настоящего Положения).

5.2. Решение о предоставлении субъектам малого и среднего предпринимательства оказания имущественной поддержки принимается главой Администрации в виде постановления на основании следующих документов:

- заявления на использование имущественной поддержки за арендуемое муниципальное имущество в произвольной форме в виде письма;
- справки, заверенной налоговым органом (на учете которого состоит заявитель) о том, что заявитель относится к субъектам малого и среднего предпринимательства;
- копии лицензии на заявленную деятельность;
- справки из налогового органа об отсутствии задолженности по платежам в бюджет.

5.3. Порядок заключения договоров муниципального недвижимого имущества и расчета арендной платы устанавливается в соответствии с п.п. 2 и 6 настоящего Положения.

5.4. Администрация также утверждает перечни муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства). Муниципальное имущество, включенное в указанные перечни, может быть использовано только в целях предоставления его в аренду, в том числе по льготным ставкам арендной платы (п.6 настоящего Положения) или безвозмездное пользование на долгосрочном основе субъектам малого и среднего предпринимательства. Эти перечни подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации.

5.5. Муниципальное имущество, включенное в перечни, указанные в части 4.4 настоящего Положения, не подлежит отчуждению в частную собственность, в том числе в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих это имущество.

5.6. При использовании муниципального имущества не по целевому назначению и (или) с нарушением согласно п.3.2.5 настоящего Положения Администрация вправе обратиться в суд с требованием о прекращении прав владения и (или) пользования субъектами малого и среднего предпринимательства муниципальным имуществом.

5.7. Имущественная поддержка не может оказываться в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства:

- являющихся кредитными организациями, страховыми организациями (за исключением потребительских кооперативов), инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, ломбардами;
- являющихся участниками соглашений о разделе продукции;
- осуществляющих предпринимательскую деятельность в сфере игорного бизнеса;
- являющихся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации;
- осуществляющих производство и реализацию подакцизных товаров, а также добычу и реализацию полезных ископаемых, за исключением общераспространенных полезных ископаемых.

5.8. Администрация в течение пяти дней со дня принятия решения о предоставлении имущественной поддержки или отказе должна проинформировать субъект малого и среднего предпринимательства о принятом решении.

6. Зачет затрат на улучшение муниципального недвижимого имущества в счет арендной платы.

6.1. Капитальный ремонт или реконструкция арендованного имущества проводится Арендатором только с письменного разрешения арендодателя и оформляется дополнительным соглашением к договору аренды.

6.2. Возмещение затрат производится по решению главы Администрации на основании следующих документов, представляемых Арендатором:

- письменного обращения Арендатора о зачете затрат;
- сметы затрат и акта приемки выполненных работ, согласованных с арендодателем.

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

- ремонт крыш для отдельно стоящих зданий и встроено-пристроенных помещений;
- ремонт и покраска фасада здания, в том числе отмосток, цоколя, крыльца;
- ремонт и замена несущих перекрытий;
- ремонт и замена полов, оконных и дверных блоков;
- ремонт и замена системы вентиляции;
- ремонт и замена электропроводки и силового кабеля;
- ремонт и замена несущих конструкций и перегородок;
- ремонт и замена труб, задвижек, вентиляей;
- ремонт и замена системы отопления.

6.4. Стоимость работ, произведенных Арендатором без письменного разрешения арендодателя, возмещению не подлежит.

## 7. Порядок расчета арендной платы

7.1. Размер годовой арендной платы за муниципальное имущество (здания, сооружения, иные помещения) определяется по формуле:

$Апл = (S \times Cc \times Kд \times Kз \times Kшж \times Kт \times Kм \times Kвосст. \text{зд.})/10$ , где:

- 1) S – занимаемая площадь, кв.м;
- 2) Cc – стоимость строительства 1 кв.м. нового здания;
- 3) Kд – коэффициент вида деятельности.

Тип деятельности арендатора (или отраслевое наименование)	Норматив Kд
Банки (кредитные организации), финансовые инвестиционные и страховые компании (институты) рестораны, ломбарды, ночные клубы, казино, залы игровых автоматов с денежными выигрышем	2,0
Гостиничный бизнес, производство и размещение рекламы	1,5
Служебные помещения (под офисы, конторы, приемные)	1,0
- республиканские и федеральные государственные предприятия	1,5
- иной формы собственности	0,9
Складские и подсобные помещения (используемые арендаторами всех форм собственности)	0,9
Сфера услуг:	
Платные медицинские услуги	1,0
Бытовые услуги (ремонт и пошив одежды (в том числе меховой), ремонт обуви, химчистки, прачечные, услуги гувернеров, ремонт бытовой техники, часов, предметов обихода и т.п.)	0,6
Парикмахерские, салоны (студии) красоты, косметологические и массажные салоны, бани, сауны, проявка и изготовление фото- и видео- продукции, фотоуслуги	0,8
Юридические услуги (консультации адвокатов), нотариальные услуги, посреднические риэлторские услуги (по всем видам сделок с недвижимостью, в т.ч. ипотека), аудиторские, финансово-консультационные, брокерские (по купле-продаже ценных бумаг), информационные услуги, средства массовой информации (редакции, корпункты, студии радио и телевидения и т.д.), кассы по продаже билетов на все виды транспорта, диспетчерские службы легковых и грузовых такси, спецтехники (в том числе строительной) агентства по междугородним и внутригородским перевозкам и т.п.	1,5
Рекламные, полиграфические услуги, ремонт и изготовление ювелирных изделий, ремонт оргтехники, электротехнического и производственного оборудования (кроме бытовой техники), автосервис, прокат движимого имущества (товаров народного потребления, транспортных средств)	1,2
Спортивные клубы (секции), клубы по интересам	0,5
Компьютерные клубы, Интернет – кафе, игровые автоматы	1,5
Производство потребительских товаров, механизмов, машин, агрегатов, транспортных и передаточных средств, запасных частей и т.п., строительных (в т.ч. облицовочных) материалов	0,5
Производство продуктов питания (кроме алкогольных напитков и пива)	0,6
Производство алкогольных напитков и пива	1,5
Производство и реализация продуктов питания для детей (молочные кухни) и слабо защищенных групп населения (инвалидов, ветеранов, пенсионеров и т.д.)	0,2
Ремонт и эксплуатация жилья, коммунальные услуги, обслуживание инженерных коммуникаций и передаточных средств	0,4
Строительная деятельность, разработка и изготовление проектно-сметной документации	1,5
Общественное питание:	
Безалкогольные кафе и кафетерии	0,7
Столовые, буфеты, закусочные, пельменные, рестораны быстрого обслуживания (типа «фаст фуд»)	1,0
Бары, кафе и кафетерии (с продажей вино-водочной продукции)	1,5
Связь (телефонные станции (концентраторы), службы обслуживания абонентов и оборудования связи, переговорные пункты, салоны сотовой связи, кабельное (оптоволоконное) оборудование и т.п.	1,5

Туристический бизнес	1,5
Торговля продовольственными товарами (без вино-водочной продукции):	1,0
Торговля вино-водочной продукцией:	2,0
Торговля продовольственными товарами местного производства, торговля местными (изготовленными на территории РС (Я) изделиями народных промыслов, сувенирами.	0,5
Торговля промышленными товарами	1,0
Торговля печатными изданиями (газетами, журналами, книгами и т.п.)	0,7
Торговля детскими товарами (при наличии соответствующего сертификата (лицензии). Примечание: коэффициент применяется непосредственно к площадям, на которых осуществляется торговля товарами для детей.	0,4 0,5
Научно исследовательская деятельность.	
Учреждения, предприятия и организации обслуживающие социально-защищенные слои населения. Примечание: коэффициент применяется только к площадям, арендуемым предприятиями, на которых более 50% среднесписочного состава работников инвалиды	0,1
Аптеки	0,6
Аренда площадей, сдаваемых в субаренду	2,0
Сельскохозяйственные предприятия (крестьянские, фермерские и подсобные хозяйства)	0,6
Прочие	1,5

Кз – коэффициент, учитывающий территориальную зону расположения арендуемого здания (помещения) согласно карте г. Среднеколымск  
Кнж – коэффициент качества нежилого помещения

$$Кнж = К1.1 + К1.2 + К1.3 + К1.4 + К1.5$$

Размещения помещения:  
отдельно стоящий объект – 0,5  
часть объекта – 0,4  
чердак (мансарда) – 0,15  
полуподвал, подвал – 0,1

Степень технического благоустройства:  
при наличии водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления – 0,25  
водопровод, канализация, центральное отопление – 0,20  
центральное отопление, водопровод – 0,15  
центральное отопление – 0,1

Возможность использования прилегающих территорий:  
огороженная прилегающая территория – 0,2  
не огороженная прилегающая территория – 0,1  
отсутствие возможности использовать прилегающую территорию – 0,05.

Высота потолков в помещении:  
при высоте потолков свыше 3 м – 0,05  
от 2,6 до 3,0 м – 0,03  
менее 2,6 м – 0,02

Удобство расположения объекта:  
при расположении здания в радиусе 200 м от авт.остановки – 0,25  
при расположении здания далее 200 м от авт.остановки – 0,0

Кт – коэффициент типа строения:  
производственное или складское не отапливаемое – 0,5  
производственное или складское отапливаемое – 0,8  
прочие – 1,0

Км – коэффициент качества строительного материала:

кирпич – 1,38

дерево – 0,65 ↓

КГД – 1,0

железобетон, бетонные блоки – 0,83

металлоконструкции – 0,75

Квосст.зд. – коэффициент восстановления здания – 1,3

Примечание:

1. Вышеперечисленные коэффициенты являются обязательными при заключении всех видов договоров аренды, независимо от их срока действия.
2. Все виды налогов и иных платежей, связанных с арендуемым помещением, в состав арендной платы не включаются и начисляются арендатором на сумму установленной договором арендной платы.
3. Стоимость строительства 1 кв.м. нового здания устанавливается и ежегодно изменяется в соответствии с информацией, представленной Государственным Комитетом Республики Саха (Якутия) по статистике.
4. При сдаче в аренду площади в домах-памятниках истории культуры и архитектуры, к базовой ставке арендной платы применяется коэффициент – 1,5.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящее Положение вступает в силу с момента его официального опубликования.

---