АДМИНИСТРАЦИЯ РЫБКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
САФОНОВСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.10.2021 № 31

Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечни муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства, а также на физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» и не являющихся индивидуальными предпринимателями

 В целях реализации Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Администрация Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

 1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечни муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства, а также на физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» и не являющихся индивидуальными предпринимателями .

 2. Считать утратившим силу Постановление Администрации Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области от 27.04.2017 № 21 «Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области, включенных в перечень муниципального имущества муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области, предоставляемого во владение и пользования на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства».

2. Настоящее постановление подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте Администрации муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Г лава муниципального образования

Рыбковского сельского поселения

Сафоновского района Смоленской области **Н.И.Никитина**

.

Утвержден

постановлением Администрации Рыбковского сельского поселения

Сафоновского района Смоленской

области от 21.10.2021 № 31

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и условиях предоставления в аренду имущества, включенного в перечни муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства и на физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» и не являющихся индивидуальными предпринимателями (далее - самозанятые граждане).

1.Общие положения

* 1. Настоящим Положением в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, решением Совета депутатов Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области от 28.12.2009 № 31 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Рыбковского сельского поселения Смоленской области» устанавливаются правила предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области, включенных в перечень муниципального имущества муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области, предоставляемого во владение и пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам (далее соответственно - объекты, перечень), а также льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства и самозанятым гражданам, занимающихся социально значимыми видами деятельности.
	2. Объекты предоставляются в аренду исключительно юридическим и физическим лицам, относящимся в соответствии с Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также самозанятым гражданам.
	3. Заключение договоров аренды объектов (далее также - договоры аренды) осуществляется по результатам торгов на право заключения договоров аренды, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Участниками торгов на право заключения договоров аренды объектов могут быть исключительно юридические и физические лица, относящиеся в соответствии с Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также самозанятым гражданам (далее - заинтересованные лица).

* 1. Объекты предоставляются в аренду на срок 5 лет, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. По истечении срока действия договора аренды он подлежит расторжению.
	2. Администрация муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области от имени собственника имущества - муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области, принимает решение о предоставлении в аренду имущества, которое оформляется правовым актом' Администрации муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области.
	3. Арендодателем объектов выступает Администрация муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области .
1. Оформление решения о предоставлении в аренду объекта
	1. Для предоставления в аренду объекта заинтересованное лицо представляет в Администрацию муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области письменное обращение (далее - обращение).

В обращении должны быть указаны данные об объекте, содержащиеся в утвержденном перечне.

* 1. В случае если указанный в обращении объект свободен от имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства и самозанятых граждан, Администрацией в течение 20 рабочих дней после получения обращения подготавливается и вносится в установленном порядке проект правового акта Администрации муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области о проведении торгов на право заключения договора аренды объекта.
	2. В случае предоставления в соответствии с законодательством Российской Федерации в аренду объекта без проведения торгов к заявлению заинтересованного лица должны быть приложены:

а) для юридических лиц:

- подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу) учредительных документов (положение, устав) со всеми действующими изменениями и дополнениями, а также документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в единый государственный реестр юридических лиц

(если в деле уже имеются копии названных документов, то возможно представление выписки из единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений в учредительных документах юридического лица);

* подлинник и копия документа, подтверждающего полномочия лица, заключающего договор аренды от имени юридического лица;
* справка о составе участников и доле их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) юридического лица, подписанная руководителем и заверенная печатью юридического лица;

справка о средней численности работников за предшествующий календарный год, подписанная руководителем и заверенная печатью юридического лица;

* справка о выручке от реализации товаров (работ, услуг) или о балансовой стоимости активов (остаточной стоимости основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год, подписанная руководителем, главным бухгалтером и заверенная печатью юридического лица;

б) для индивидуальных предпринимателей и самозанятых граждан:

* подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу) свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на учет физического лица в налоговом органе по месту жительства, а также документа, подтверждающего факт внесения записи об индивидуальном предпринимателе в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей;
* справка о средней численности работников за предшествующий календарный год, подписанная индивидуальным предпринимателем;
* справка о выручке от реализации товаров (работ, услуг) за предшествующий календарный год, подписанная индивидуальным предпринимателем.

Администрация в течение 20 рабочих дней после получения обращения:

* подготавливает и вносит в установленном порядке проект правового акта Администрации муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области о предоставлении в аренду объекта;
* извещает заинтересованное лицо об отказе в предоставлении в аренду объекта.
	1. Администрация направляет заинтересованному лицу мотивированный отказ в предоставлении в аренду объекта в случаях:
* непредставления либо представления не в полном объеме документов, указанных в пункте 2.3 настоящего Положения;
* принятия решения об исключении объекта из перечня;
* неисполнения заинтересованным лицом обязательств по ранее заключенному договору аренды, установленного судебными актами.
1. Договор аренды объекта
	1. В договоре аренды указывается на то, что:

а) арендатор по истечении срока действия договора аренды не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок;

б) арендатор не вправе сдавать арендованный объект в субаренду;

в) расходы по содержанию арендованного объекта не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, и включают в себя плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги.

Договоры на эксплуатационные, коммунальные и необходимые

административно-хозяйственные услуги заключаются арендатором с

организациями, предоставляющими указанные услуги.

* 1. Примерная форма договора аренды объекта утверждается правовым актом Администрации муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области.
	2. Сдача объекта в аренду осуществляется после заключения договора аренды в установленном законодательством Российской Федерации порядке. При этом сторонами оформляется акт приема-передачи.
	3. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по инициативе арендодателя без согласия арендатора по основаниям и в порядке, предусмотренным договором аренды и законодательством Российской Федерации.
1. Арендная плата
	1. Годовая арендная плата за пользование объектом рассчитывается индивидуально для каждого объекта.
	2. Сумма годовой арендной платы за пользование объектом подлежит обложению налогом на добавленную стоимость, который перечисляется в соответствующий бюджет в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.
	3. Оценка рыночной стоимости передаваемого в аренду объекта и рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщиком, имеющим лицензию на осуществление указанного вида деятельности, и отражается в отчете об оценке имущества.
	4. Арендная плата подлежит перечислению арендатором за каждый календарный месяц не позднее 10-го числа месяца, за который производится оплата.

Арендатор передает в комитет не позднее 20-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, копию платежного поручения, подтверждающего перечисление арендной платы в местный бюджет.

* 1. Для субъектов малого и среднего предпринимательства и самозанятых граждан, осуществляющих социально значимые виды деятельности, устанавливается льгота в качестве понижающего коэффициента.
	2. Начальная цена торгов на право заключения договора аренды равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование объектом.

Величина годовой арендной платы за пользование объектом (А) определяется по следующей формуле:

А = Ад х Кп, где:

Ад - доходная величина годовой арендной платы за пользование объектом (чистый доход от сдачи объекта в аренду), которая равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование объектом;

Кп - понижающий коэффициент.

Понижающий коэффициент устанавливается равным 0,8 для субъектов малого и среднего предпринимательства,5 и самозанятых граждан использующих арендуемое имущество для целей, указанных в пункте 5 Порядка определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности муниципального образования Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области , утвержденного постановлением Администрации Рыбковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области от 27.04.2017 № 20.

Понижающий коэффициент применяется в случаях, если:

* доходы от основного вида деятельности составляют не менее 70 процентов доходов от предпринимательской деятельности;
* сохранена или увеличена численность рабочих мест в течение года, предшествующего году заключения договора аренды.

Величина годовой арендной платы за пользование объектом по договорам аренды после первого года пользования объектом (Апл) определяется по следующей формуле:

Апл = Ап + Инф, где:

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

Инф - доля величины годовой арендной платы за пользование объектом (в процентах), соответствующая уровню инфляции, установленному федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.