|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ПРОЕКТ |  |  |
| РОССИЙ ФЕДЕРАЦИЙМАРИЙ ЭЛ РЕСПУБЛИКЫСЕ**СОВЕТСКИЙ** **МУНИЦИПАЛ РАЙОНЫН** **УШНУР ЯЛ КУНДЕМ****АДМИНИСТРАЦИЙЖЕ** | РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯРЕСПУБЛИКА МАРИЙ ЭЛ**СОВЕТСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН** **ВЕРХ-УШНУРСКАЯ****СЕЛЬСКАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ** |
| **ПУНЧАЛ** | **ПОСТАНОВЛЕНИЕ** |

№ \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года

**Об утверждении Порядка предоставления в аренду**

**недвижимого имущества, включенного в перечень имущества,**

**находящегося в собственности Верх-Ушнурского сельского поселения, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства**

**и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции, либо проведения иных работ**

В целях реализации Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечня видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», руководствуясь Уставом Верх-Ушнурского сельского поселения Советского муниципального района Республики Марий Эл, Верх-Ушнурская сельская администрацияСоветского муниципального района п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Порядок предоставления в аренду недвижимого имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в собственности Верх-Ушнурского сельского поселения, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, техническое состояние которого требует капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ.

 2. Настоящее постановление вступает в силу после его обнародования.

3. Настоящее постановление обнародовать и разместить в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном интернет-портале Республики Марий Эл (адрес доступа: mari-el.gov.ru).

|  |  |
| --- | --- |
| Глава Верх-Ушнурскойсельской администрации  | В.Г. Ельмекеев |

УТВЕРЖДЕН

постановлением Верх-Ушнурской

сельской администрации

от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 2023 года № \_\_

**ПОРЯДОК**

**предоставления в аренду недвижимого имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в собственности Верх-Ушнурского сельского поселения, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, техническое состояние которого требует капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ**

**1.Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №209-ФЗ), Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Законом Республики Марий Эл от 4 декабря 2002 г. №36-З «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом государственной собственности Республики Марий Эл», решением Собрания депутатов Верх-Ушнурского сельского поселения от 29 марта 2010 года № 51 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом муниципального образования «Верх-Ушнурское сельское поселение», находящимися в муниципальной собственности», и устанавливает особенности предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», имеющим право на имущественную поддержку и соответствующим требованиям Федерального закона №209-ФЗ, в аренду муниципального недвижимого имущества Верх-Ушнурского сельского поселения, техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ, указанных в подпункте «б», настоящего пункта (далее - проведение ремонтных, строительных и иных работ), и включенного в перечень имущества, находящегося в собственности Верх-Ушнурского сельского поселения, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением Верх-Ушнурской сельской администрации от 29 июля 2020 года № 55 «Об утверждении Перечней имущества, находящегося в собственности Верх-Ушнурского сельского поселения, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» (далее соответственно - перечень, муниципальное недвижимое имущество), а именно:

 а) недвижимое имущество, требующее проведения реконструкции или капитального ремонта

б) недвижимое имущество, которое не используется в течение двух и более лет в связи с невозможностью использования по назначению (переоборудование, дооснащение и осуществление работ по текущему ремонту, указанных в приложении №1 к настоящему Порядку, в целях приведения имущества в пригодное для эксплуатации состояние).

2. Отнесение недвижимого имущества к имуществу, указанному в подпунктах «а» и «б» пункта 1 настоящего Порядка, осуществляется на основании решения комиссии, которая образуется и действует на основании положения, утверждаемого постановлением Верх-Ушнурской сельской администрации (далее - комиссия).

В состав комиссии включаются:

глава администрации;

главный специалист администрации;

представитель отдела по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами (по согласованию);

представитель отдела архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства (по согласованию);

представители иных ведомств (при необходимости и по согласованию)

независимые эксперты, специалисты (при необходимости).

Решение о включении недвижимого имущества в перечень и об отнесении его к объектам капитального строительства, требующим проведения капитального ремонта или реконструкции принимается комиссией с учетом заключения комиссии о признании данного имущества подлежащим капитальному ремонту или реконструкции по результатам обследования его фактического состояния и (или) территории, на которой расположен объект капитального строительства.

3. Имущество, указанное в подпунктах «а» и «б» пункта 1 настоящего Порядка, предоставляется в пользование по договорам аренды путем проведения торгов в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

4. Проведение ремонтных, строительных и иных работ осуществляется арендатором только после их согласования комиссией.

Заявление о необходимости проведения работ в отношении сданного в аренду муниципального имущества с приложением обоснования стоимости проведения работ и иной документации, в том числе сметной, направляется арендатором в адрес Верх-Ушнурской сельской администрации для рассмотрения комиссией.

5. В отношении имущества, указанного в подпунктах «а» и «б» пункта 1 настоящего Порядка, после проведения ремонтных, строительных и иных работ для приведения муниципального имущества в пригодное для эксплуатации состояние и принятия комиссией законченных работ начисление арендных платежей в последующих периодах не производится соразмерно сумме понесенных арендатором расходов на проведение указанных работ.

6. Минимальный срок, на который заключается договор аренды муниципального недвижимого имущества, должен составлять не менее 5 лет, при этом срок действия договора аренды может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

В случае если на дату окончания срока действия договора аренды муниципального недвижимого имущества у арендатора еще имеется право на неначисление арендных платежей в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, договор аренды пролонгируется по заявлению арендатора на соответствующий период соразмерно оставшейся сумме понесенных арендатором расходов по проведению ремонтных, строительных и иных работ для проведения муниципального недвижимого имущества в пригодное для эксплуатации состояние.

Понесенные арендатором расходы, кроме установления периода неначисления арендных платежей соразмерно понесенным арендатором расходам, в том числе в случае уменьшения срока аренды муниципального недвижимого имущества, компенсации не подлежат.

7. Обязательными для включения в договор аренды являются следующие условия:

а) обязательство арендатора по проведению ремонтных, строительных и иных работ для приведения муниципального имущества в пригодное для эксплуатации состояние;

б) по итогам завершения ремонтных, строительных и иных работ в отношении предоставленного в аренду муниципального недвижимого имущества арендодателем осуществляется актуализация размера арендной платы путем проведения оценки рыночной стоимости арендной платы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Рыночная стоимость арендной платы, установленная независимым оценщиком после завершения ремонтных, строительных и иных работ, не подлежит пересмотру, если размер арендной платы муниципального недвижимого имущества меньше установленного по результатам торгов;

в) улучшения арендованного муниципального недвижимого имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные арендатором и согласованные комиссией в соответствии с пунктом 4 настоящего Порядка, являются муниципальной собственностью Верх-Ушнурского сельского поселения.

8. Для арендатора в соответствии с настоящим Порядком устанавливаются следующие сроки проведения ремонтных, строительных и иных работ:

а) для проведения работ по переоборудованию, дооснащению и текущему ремонту, указанных в подпункте «б» пункта 1 настоящего Порядка, - не более одного года;

 б) для проведения капитального ремонта - не более двух лет;

в) для проведения реконструкции - не более трех лет.

 9. Срок проведения ремонтных, строительных и иных работ может быть изменен в случаях и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

 10. В период проведения ремонтных, строительных и иных работ эксплуатация муниципального недвижимого имущества не допускается.

 11. Размер ежемесячной арендной платы за предоставленное муниципальное недвижимого имущество с даты заключения договора аренды до даты завершения ремонтных, строительных и иных работ устанавливается на льготных условиях и составляет 100 рублей за один объект муниципального недвижимого имущества.

 12. Документами, подтверждающими право на неначисление арендных платежей соразмерно понесенным арендатором затратам на проведение ремонтных, строительных и иных работ арендуемого муниципального недвижимого имущества, являются документы, указанные в пункте 4 настоящего Порядка, а также договоры подряда, акты выполненных работ, счета на оплату, документы, подтверждающие оплату и иные документы, имеющие отношение к факту проведения и завершения указанных работ.

 13. Заявление арендатора о неначислении арендных платежей соразмерно понесенным арендатором затратам на проведение ремонтных, строительных и иных работ для приведения в пригодное для эксплуатации состояние арендуемого муниципального недвижимого имущества с приложением документов, указанных в пункте 12 настоящего Порядка, направляется арендатором в адрес Верх-Ушнурской сельской администрации для рассмотрения комиссией.

 ПРИЛОЖЕНИЕ №1

 к Порядку предоставления в аренду недвижимого имущества, находящегося

в собственности Верх-Ушнурского сельского поселения, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**работ по текущему ремонту недвижимого имущества,**

**которое не используется в течение двух и более лет в связи**

**с невозможностью использования по назначению**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Конструктивный элемент | Наименование видов работ |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Фундаменты и стены подвальных помещений | Заделка и расшивка стыков, швов, трещин восстановление местами облицовки помещений фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей |
|  |  | Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен. |
|  |  | Восстановление отдельных участков гидроизоляции стен подвальных помещений |
|  |  | Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и т.п.). |
|  |  | Замена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или столбов под деревянными зданиями, зданий со стенами из прочих материалов. |
|  |  | Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков. |
|  |  | Замена отдельных участков отмосток по периметру зданий. |
| 2. | Стены | Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 кв. метров.Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на наружной поверхности блоков и панелей.Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.Постановка на раствор отдельных выпавших из кладки камней, кирпичей.Утепление промерзающих участков наружных стен в отдельных помещениях. |
| 3. | Перекрытия | Временное крепление перекрытий. |
|  |  | Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). |
|  |  | Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий. |
|  |  | Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях. |
| 4. | Крыши | Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки. |
|  |  | Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т. д. |
|  |  | Частичная замена рулонного покрытия кровли. |
|  |  | Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель (скатных). |
|  |  | Укрепление, замена парапетных плит, решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров. |
|  |  | Устройство или восстановление защитноотделочного слоя рулонных и безрулонных кровель, |
| 5. | Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами в здание, балконами верхних этажей | Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков. Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов и лоджий. |
|  |  | Частичная замена элементов деревянных лестниц |
|  |  | Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит |
|  |  | Восстановление гидроизоляции полов и оцинкованных свесов балконных плит, заделка покрытий крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью  |
| 6. | Полы | Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия |
| 7. | Центральное отопление | Замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры. |
|  |  | Установка (при необходимости) воздушных кранов. |
|  |  | Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов. |
|  |  | Перекладка обмуровки котлов, дутьевых каналов, боровов дымовых труб (в котельной). |
|  |  | Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников |
|  |  | Замена отдельных электродвигателей или насосов малой мощности. |
|  |  | Восстановление разрушенной тепловой изоляции. |
| 8. | Вентиляция | Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздуховодов. |
|  |  | Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования. |
|  |  | Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления. |
| 9. | Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (системы, расположенные в здании, помещении)  | Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов. |
|  |  | Замена внутренних пожарных гидрантов.  |
|  |  | Ремонт и замена отдельных насосов и электродвигателей малой мощности. |
|  |  | Ремонт или замена регулирующей арматуры. |
|  |  | Замена контрольно-измерительных приборов |
| 10. | Электротехнические и слаботочные устройства | Замена неисправных участков электрической сети внутри здания, а также устройство новых.Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов.  |
|  |  | Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств. |
|  |  | Замена приборов учета. |
|  |  | Восстановление цепей заземления. |
|  |  | Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации |

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

к проекту «Об утверждении Порядка предоставления в аренду недвижимого имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в собственности Верх-Ушнурского сельского поселения, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции, либо проведения иных работ

 **Правовое обоснование необходимости принятия решения:**

В целях реализации Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», во исполнение Постановления Правительства Республики Марий Эл от 27 декабря 2022 года №576 «Об утверждении Порядка предоставления в аренду недвижимого имущества, включенного в перечень государственного имущества Республики Марий Эл, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции, либо проведения иных работ» необходимо принять муниципальный правовой акт, устанавливающий порядок предоставления в аренду недвижимого имущества, включенного в перечень муниципального имущества, находящегося в собственности Верх-Ушнурского сельского поселения, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции, либо проведения иных работ».