|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ПРОЕКТ |  | |  |
| РОССИЙ ФЕДЕРАЦИЙ  МАРИЙ ЭЛ РЕСПУБЛИКЫСЕ  **СОВЕТСКИЙ**  **МУНИЦИПАЛ РАЙОНЫН**  **УШНУР ЯЛ КУНДЕМ**  **АДМИНИСТРАЦИЙЖЕ** | | РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  РЕСПУБЛИКА 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-Ушнурской  сельской 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».