

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ
МОТЫГИНСКИЙ РАЙОН
НОВОАНГАРСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

01.04.2022

п. Новоангарск

№ 76

Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества Новоангарского сельсовета и методики определения арендной платы

В целях повышения эффективности управления муниципальным имуществом Новоангарского сельсовета, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Новоангарского сельсовета, Новоангарский сельский Совет депутатов, РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение об аренде муниципального имущества Новоангарского сельсовета согласно приложению 1.

2. Утвердить Методику определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности Новоангарского сельсовета согласно приложению 2.

3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования в газете «Ведомости органов местного самоуправления Новоангарского сельсовета» и подлежит размещению на официальном сайте администрации Новоангарского сельсовета.

Председатель Новоангарского
сельского Совета депутатов

Глава Новоангарского сельсовета



Е. Е. Коносова

Л.Г. Хисамутдинова

Приложение 1 к Решению
Новоангарского сельского Совета
депутатов
от 01.04.2022 № 76

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ АРЕНДЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА НОВОАНГАРСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), Правилами 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, утвержденными Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67, Уставом Новоангарского сельсовета и определяет порядок и условия предоставления в аренду муниципального имущества Новоангарского сельсовета (далее - муниципальное имущество).

1.2. В соответствии с настоящим Положением в аренду может быть передано следующее муниципальное имущество:

- недвижимое имущество (помещения, здания, в том числе части зданий и помещений).

1.3. Муниципальное имущество может быть передано в аренду юридическим лицам любых организационно-правовых форм, индивидуальным предпринимателям и физическим лицам.

1.4. Целью передачи муниципального имущества в аренду является:

- целевое использование имущества,
- создание необходимой инфраструктуры,
- сохранность имущества,
- пополнение доходной части бюджета Новоангарского сельсовета.

1.5. Действие настоящего Положения не распространяется на отношения, связанные с арендой земельных участков и объектами жилищного фонда.

Глава 2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ

2.1. По договору аренды (имущественного найма) муниципальное имущество предоставляется арендатору (нанимателю) за плату во временное пользование.

2.2. Заключение договора аренды муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения торгов в форме аукционов или конкурсов на право заключения договора аренды, за исключением следующих случаев:

- предоставление прав на муниципальное имущество в случаях, определенных статьей 17.1 Закона о защите конкуренции;
- в целях, установленных статьей 19 Закона о защите конкуренции;
- предоставление муниципальной преференции в виде передачи в аренду муниципального имущества без проведения торгов по согласованию с Красноярским Управлением Федеральной антимонопольной службы России.

2.3. При передаче в аренду имущества муниципальной казны Новоангарского сельсовета полномочия арендодателя муниципального имущества осуществляет администрация Новоангарского сельсовета.

При передаче в аренду муниципального имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям, на праве оперативного управления - муниципальным автономным, бюджетным и казенным учреждениям, полномочия арендодателя осуществляет руководитель предприятия (учреждения). В случаях, установленных законодательством и учредительными документами предприятия (учреждения), указанное решение принимается по согласованию с администрацией Новоангарского сельсовета.

2.4. Торги на право аренды муниципального имущества проводятся в случаях, когда имущество свободно от договорных отношений либо не востребовано для использования в уставной деятельности муниципальных учреждений.

2.5. Муниципальные унитарные предприятия (МУП) и муниципальные автономные учреждения (МАУ) вправе сдавать в аренду имущество, принадлежащее им на праве хозяйственного ведения и оперативного управления соответственно, в рамках действующего законодательства, при этом недвижимое имущество МУП и МАУ, а также особо ценное движимое имущество МАУ передается в аренду с согласия собственника, при условии, что аренда не препятствует осуществлению деятельности, предмет и цели которой определены уставом, а также обеспечит сохранность муниципального имущества.

2.6. Условия торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества разрабатываются арендодателем в соответствии с действующим законодательством.

2.7. При проведении торгов на право заключения договора аренды основой для расчета арендной платы за использование муниципального имущества является рыночно обоснованная величина арендной платы на определенный срок, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и другими нормативными актами в области оценочной деятельности.

2.8. При заключении договоров аренды имущества муниципальной казны без проведения торгов ежемесячный размер арендной платы определяется на основании методики, установленной приложением 2 к настоящему Решению.

2.9. Торги на право заключения договора аренды муниципального имущества проводятся в соответствии с Правилами 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, утвержденными Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 N 67.

2.10. В случае, если торги признаны несостоявшимися, организатор торгов вправе объявить о проведении новых торгов в установленном порядке. При проведении новых торгов организатор вправе изменить их условия, в том числе снизить размер начальной (минимальной) цены договора, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и другими нормативными актами в области оценочной деятельности, но не более чем на 5 процентов.

2.11. Договор аренды муниципального имущества является основным документом, регламентирующим отношения сторон, и заключается в срок, составляющий не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.

2.12. В договоре аренды указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору; определяются состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер и порядок внесения арендной платы, распределение обязанностей и ответственность сторон.

2.13. На основании подписанного сторонами договора аренды составляется акт приема-передачи муниципального имущества, являющийся неотъемлемой частью договора аренды. В акте приема-передачи указываются:

- дата составления акта;
- наименование и реквизиты сторон договора;
- дата составления и номер договора аренды;
- технические и иные характеристики объекта;
- недостатки имущества и сроки их устранения;
- подписи сторон.

2.14. Договор аренды муниципального имущества вступает в силу с момента подписания его сторонами или в иной согласованный сторонами срок. Договор аренды муниципального недвижимого имущества, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» за счет арендатора и вступает в силу с момента регистрации.

2.15. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), а также предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование на срок действия договора аренды. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

2.16. Арендаторы муниципального имущества несут обязательства по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, рассчитываемых на общую площадь, включающую в себя арендуемую площадь и вспомогательную площадь, определяемую в зависимости от арендуемой площади с учетом коэффициента по зданию.

Глава 3. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ЗАЧЕТА В СЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТ АРЕНДАТОРОВ ЗА ПРОИЗВЕДЕННЫЕ РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА - ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

3.2. Объект капитального строительства - нежилое здание, встроенно-пристроенное помещение, объект или сооружение инженерной инфраструктуры (далее - Объект).

3.3. Подлежат возмещению произведенные арендатором затраты, в которые входит стоимость работ по капитальному ремонту Объекта, перечисленные в приложении к настоящему Положению, и разработка проектно-сметной документации по капитальному ремонту Объекта.

3.4. Возмещению не подлежат затраты арендатора на проведение работ:

- по капитальному ремонту Объекта, не согласованные в установленном порядке;
- по текущему ремонту Объекта;
- по обеспечению Объекта дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, монтажу счетчиков тепло-, энерго-, водоснабжения;
- по монтажу охранной сигнализации (включая работы по установке дополнительных дверей, решеток);
- необходимость проведения которых возникла в связи со спецификой деятельности арендатора или связанных с улучшением экстерьера и интерьера Объекта.

3.5. Арендатор, заинтересованный в проведении капитального ремонта Объекта с последующим возмещением затрат на его проведение, направляет арендодателю заявление, в котором должны быть указаны:

- предложения по проведению капитального ремонта с указанием видов работ и строительных материалов, изделий и конструкций, планируемых к применению при проведении ремонта;
- предполагаемые сроки проведения капитального ремонта (план-график проведения работ);
- условия проведения капитального ремонта (собственными силами, силами подрядной организации);
- смета на выполнение капитального ремонта.

3.6. В случае установления необходимости в проведении капитального ремонта Объекта арендодатель направляет арендатору письменное согласие на проведение капитального ремонта.

3.7. Условия проведения капитального ремонта оформляются дополнительным соглашением к договору аренды.

3.8. Для возмещения затрат за проведенный капитальный ремонт арендатор обязан не позднее одного месяца с момента окончания срока, установленного дополнительным соглашением для проведения капитального ремонта, предоставить арендодателю:

- акт о приемке выполненных работ;
- платежные документы, подтверждающие затраты арендатора на проведение капитального ремонта;
- договор подряда с копией лицензии подрядчика на осуществление данного вида деятельности.

3.9. Возмещение затрат арендатора за проведенный капитальный ремонт Объекта осуществляется на основании распоряжения администрации района, в котором должен быть указан размер затрат, принятых к возмещению.

3.10. При досрочном расторжении договора аренды сумма затрат за проведенный капитальный ремонт, не возмещенная на момент расторжения договора аренды, считается погашенной.

3.11. После истечения срока действия договора аренды сумма затрат за проведенный капитальный ремонт, не возмещенная на момент окончания срока договора аренды, считается погашенной.

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НОВОАНГАРСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

1. Основой для расчета арендной платы является рыночно обоснованная величина арендной платы, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

2. Администрация Новоангарского сельсовета осуществляет организацию оценки объектов муниципальной собственности составляющих муниципальную казну, подлежащих передаче в аренду, независимым оценщиком.

Организацию оценки объектов, находящихся в хозяйственном ведении и оперативном управлении, осуществляют муниципальные предприятия и учреждения.

3. После проведения оценки рыночно обоснованной величины арендной платы годовая арендная плата за пользование объектами муниципальной собственности рассчитывается по следующей формуле:

$$A = P \times K_d,$$

где:

A - размер арендной платы в год, руб.;

P - рыночно обоснованная величина арендной платы в год, руб.;

K_д - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора.

Для расчета арендной платы применяются следующие коэффициенты, учитывающие вид деятельности арендатора:

- банки, пункты обмена валют, ночные клубы, рестораны, бары, торговая деятельность с реализацией винно-водочных изделий (более 30% товарооборота) - K_д - 2,0

- фирмы, осуществляющие операции с ценными бумагами и валютой, лизинговые и страховые компании, инвестиционные и аудиторские фирмы, рекламные агентства, нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации, центры и бюро, осуществляющие информационно-вычислительное обслуживание, консультации по техническому и программному обеспечению, по созданию программных продуктов, гостиницы, мотели, кемпинги, торгово-промышленные палаты K_д - 1,5

- фирмы, занимающиеся маркетинговыми исследованиями, консультациями по вопросам коммерческой деятельности и финансам, сыскные и охранные бюро, бани и сауны, парикмахерские и косметические кабинеты типа «люкс», закусовые типа «Макдональдс», пиццерии, супермаркеты-K_д - 1,2

- склады, базы, терминалы по хранению и растаможиванию грузов; информационные агентства, киностудии, видео- и аудиостудии; радиотелевизионные центры, узлы радиовещания и радиосвязи, организации, предоставляющие услуги связи (телефонные станции, почта, телеграф, телефон);

предприятия оптовой и розничной торговли, экскурсионные и турбюро; автошколы; кафе, фитобары - Кд - 1,0

- учебные заведения любой формы собственности, предприятия местных товаропроизводителей - Кд - 0,75

- транспортные организации; цирки, театры; государственные учреждения здравоохранения; фирмы по организации санитарной очистки, уборки и озеленения города; предприятия общественного питания, обслуживающие школьников, студентов, учащихся училищ; предприятия бытового обслуживания населения (включая ритуальные услуги), магазины типа «Ветеран»; предприятия с использованием труда инвалидов (при условии, что от общего числа работников предприятия указанная категория составляет не менее половины); отделы детского питания, детских товаров и принадлежностей - Кд - 0,5

- эксплуатация и обслуживание сетей инженерной инфраструктуры - Кд - 1,0

- прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень - Кд - 1,0.

4. В случае если арендатор осуществляет несколько видов деятельности, предусмотренных пунктом 3 настоящей Методики, при расчете арендной платы применяется наибольший коэффициент, предусмотренный видами деятельности, осуществляемыми арендатором.