

## УТВЕРЖДЕНО

решением Думы Опаринского  
муниципального округа  
от 21.12.2021 № 07/11

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о порядке предоставления в аренду**  
**муниципального имущества муниципального образования**  
**Опаринский муниципальный округ Кировской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Опаринский муниципальный округ Кировской области (далее – Положение) определяет принципы, порядок и единые правила предоставления в аренду имущества, составляющего муниципальную собственность муниципального образования Опаринский муниципальный округ Кировской области (далее – муниципальное имущество).

1.2. К муниципальному имуществу, передаваемому в аренду, относятся:

- имущественные комплексы муниципальных предприятий и их подразделений;

- отдельные здания, сооружения и нежилые помещения, включая встроенные и встроенно-пристроенные помещения в жилых домах, отнесенные в установленном порядке к муниципальной собственности;

- оборудование, автотранспорт и иное движимое имущество, переданное на праве хозяйственного ведения и оперативного управления и учитываемое на балансе муниципальных предприятий и учреждений, а также не закрепленное за ними;

- имущество муниципальной имущественной казны муниципального Опаринского округа.

1.3. Учет всех договоров аренды и реестр муниципального имущества, учет и контроль поступления денежных средств от арендной платы, взыскание задолженности по арендной плате осуществляет отдел муниципальной собственности администрации Опаринского муниципального округа (далее –

отдел).

## **2. Способы предоставления в аренду муниципального имущества**

2.1. Предоставление в аренду муниципального имущества может быть осуществлено:

- с проведением торгов;
- без проведения торгов.

2.2. Муниципальное имущество может быть предоставлено в аренду без проведения торгов в случаях, предусмотренных статьей 17.1 и главой 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2.3. Муниципальное имущество, аренда которого не может быть осуществлена в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Положения, предоставляется в аренду по итогам проведения торгов.

Информация о проведении конкурсов или аукционов размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее – официальный сайт торгов).

2.4. Определение способа предоставления муниципального имущества в аренду осуществляет администрация Опаринского муниципального округа в соответствии с настоящим Положением.

## **3. Рассмотрение заявлений на аренду муниципального имущества**

3.1. Арендатором муниципального имущества может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель.

3.2. Заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду оформляется по установленной форме согласно приложению и в течение 3 (трех) дней со дня поступления подлежит регистрации в администрации Опаринского муниципального округа.

На заявления лиц, обратившихся с просьбой о предоставлении муниципального имущества в аренду, администрацией Опаринского муниципального округа в течение 30 дней дается письменный ответ с указанием результата их рассмотрения.

К заявлению прилагаются:

копии регистрационных и учредительных документов или выписки из Единого государственного реестра (копия паспорта - для физических лиц);

копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя;

копия свидетельства о постановке на налоговый учет юридического лица или индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия руководителя или представителя юридического лица.

Копия лицензии, если деятельность арендатора предусматривает лицензирование.

Копии документов должны быть заверены печатью заявителя и подписью уполномоченного лица

Указанные выше документы заявителю не возвращаются.

#### **4. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду с проведением торгов**

4.1. Торги на право заключения договоров аренды муниципального имущества проводятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В целях организации и проведения торгов постановлением администрации муниципального округа создается комиссия, в состав которой по согласованию включаются:

сотрудники финансового управления администрации Опаринского муниципального округа;

сотрудники администрации Опаринского муниципального округа;

депутаты Думы Опаринского муниципального округа.

4.3. Организатором торгов в отношении имущества, составляющего муниципальную имущественную казну Опаринского муниципального округа, и имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями выступает администрация Опаринского муниципального округа, за исключением случаев в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием, организатором торгов выступает муниципальное предприятие, в отношении имущества, закрепленного на праве оперативного управления за автономным учреждением, организатором торгов выступает автономное учреждение.

Администрация Опаринского муниципального округа принимает решение о

создании конкурсной или аукционной комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии, разрабатывает и утверждает конкурсную документацию или документацию об аукционе, обеспечивает размещение данной документации на официальном сайте торгов одновременно с размещением извещения о проведении конкурса или аукциона, осуществляет аудио- или видеозапись проведения конкурса или аукциона, заключает договор по результатам конкурса или аукциона, осуществляет иные полномочия, предусмотренные приказом ФАС России от 10.02.2010 № 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».

4.4. В случае получения только одной заявки на участие в торгах торги признаются комиссией несостоявшимися.

4.5. Торги на право заключения договоров аренды муниципального имущества проводятся без права выкупа.

## **5. Договор аренды муниципального имущества**

5.1. Основным документом, регламентирующим отношения аренды муниципального имущества, является договор аренды. Договоры о предоставлении в аренду муниципального имущества заключаются в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

5.2. Договор аренды может быть краткосрочным (до 1 года) и долгосрочным (свыше 1 года) или заключенным на неопределенный срок.

5.3. Долгосрочные договоры аренды недвижимого имущества и все изменения к данным договорам требуют государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

5.4. В договоре аренды указываются: объект аренды муниципального имущества, данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, а также размер и порядок внесения арендной платы, срок договора аренды, права, обязанности и ответственность сторон.

5.5. Арендодателями муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, являются соответствующие предприятия. В обязательном порядке

муниципальные унитарные предприятия согласовывают договор аренды с администрацией муниципального округа. Копию заключенного договора аренды муниципального имущества муниципальные унитарные предприятия предоставляют в администрацию Опаринского муниципального округа.

5.6. По договорам аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, в качестве арендодателя выступает администрация Опаринского муниципального округа.

5.7. По договорам аренды муниципального имущества, составляющего казну муниципального округа, в качестве арендодателя выступает администрация Опаринского муниципального округа.

5.8. Факт приема-передачи муниципального имущества, а также его состояние, показания электросчетчика и других измерительных приборов фиксируются в акте приема-передачи муниципального имущества, являющегося неотъемлемой частью договора аренды.

5.9. К договору прилагается расчет арендной платы за арендуемое имущество, характеристика сдаваемого в аренду помещения, акт приема-передачи муниципального имущества.

## **6. Порядок определения величины арендной платы**

6.1. Величина арендной платы за объекты муниципальной собственности, сдаваемые в аренду, определяется в договоре аренды в соответствии с Методикой расчета арендной платы, по результатам торгов либо на основании результатов независимой оценки.

Годовой размер арендной платы за нежилые помещения (здания, сооружения) определяется в договоре по соглашению сторон и не может быть ниже минимальной величины годовой арендной платы за один квадратный метр, установленный решением Думы Опаринского муниципального округа.

6.2. Размер арендной платы определяется исходя из утвержденных в установленном порядке решения Думы Опаринского муниципального округа величин:

минимальной ставки годовой арендной платы за один квадратный метр общей нежилой площади;

6.3. В случае заключения договора аренды муниципального имущества по результатам торгов размер арендной платы определяется в соответствии с итоговым протоколом на весь период действия договора. При этом начальный размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости аренды объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим

оценочную деятельность в Российской Федерации.

6.4. В случае заключения договора аренды на определенный срок более одного года, либо пролонгации действующего договора аренды администрация муниципального округа вправе установить размер арендной платы по результатам независимой оценки.

В этом случае размер арендной платы в договоре устанавливается в виде суммы, соответствующей результатам независимой оценки. При этом размер арендной платы подлежит ежегодному увеличению на уровень инфляции, определяемый в соответствии с действующим законодательством.

Размер арендной платы, установленный по результатам независимой оценки, не включает в себя плату за пользование земельным участком, коммунальные и иные платежи.

6.5. В случае проведения арендатором капитального ремонта муниципального имущества, проводимого по соглашению с арендодателем и по согласованной с арендодателем смете, арендатору по разрешению администрации Опаринского муниципального округа стоимость ремонта может быть зачтена в счет арендной платы либо установлена минимальная арендная плата на определенный срок.

6.6. Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом устанавливает базовые значения коэффициентов и величин, необходимых для расчета.

Величина годовой арендной платы (Ап) рассчитывается по формуле:

$$Ап = (Бап \times Киз \times Км \times Кт \times Кз \times Кд \times Кнж) \times S$$

6.6.1. Базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв.м. (Бап) общей площади устанавливается и изменяется в соответствии с решением Думы Опаринского муниципального округа.

6.6.2. Коэффициент износа (Киз):

$$Киз = (100 - \% \text{ износа}) / 100$$

Устанавливается по данным органов технической инвентаризации. При отсутствии данных, износ определяется на основании норм амортизации, но не может быть установлен менее 0,1.

6.6.3. Коэффициент вида строительного материала (Км).

Устанавливается в зависимости от вида строительных материалов основных конструктивных элементов здания (сооружения) и дифференцируется по следующим категориям:



кирпич - 1,2;  
железобетон - 1,0;  
комбинированные - 0,8;  
дерево - 0,6.

#### 6.6.4. Коэффициент типа здания (Кт).

Значение устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания и дифференцируется по следующим категориям:

административное - 1,0;  
производственное - 0,5;  
складское (гараж) - 0,3;  
прочие - 0,8.

#### 6.6.5. Коэффициент территориально-экономической зоны (Кз).

Значение коэффициента территориально-экономической зоны (Кз) устанавливается с учетом удаленности объекта недвижимости от центра муниципального округа и перспективы социально-экономического развития данной местности по карте территориально-экономического зонирования территории муниципального округа, и утверждается решением Думы Опаринского муниципального округа.

До проведения территориально – экономического зонирования территории Опаринского муниципального округа применяются следующие коэффициенты территориальной экономической зоны:

пгт Опарино – 2,0;  
п. Маромица, п. Заря – 1,6;  
Прочие территории – 1,2.

#### 6.6.6. Коэффициент вида деятельности (Кд).

Устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора, соответствующего Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОКО 29-2001 (ОКВЭД).

Коэффициенты видов деятельности:

для государственных учреждений, некоммерческих и общественных организаций – 0,2:

общественных или религиозных организаций и объединений, общественных движений, партий, профсоюзов, ассоциаций и союзов, социальных, благотворительных и иных фондов - 0,2;

органов налоговой службы, Пенсионного фонда, земельного кадастра, охраны окружающей среды, финансовых, социального страхования, статистики,

почтовой связи, нотариальных и адвокатских контор, органов юстиции, службы судебных приставов, по регистрации прав собственности, правоохранительных и судебных органов, прокуратуры, научно-исследовательских, опытно-конструкторских организаций - 0,6;

для коммерческих организаций, банков, пункта обмена валют, ломбардов, ночных клубов, игорного бизнеса, гостиниц, бань-саун, предприятий оптовой торговли, предприятий розничной торговли, магазинов-кулинарий, столовых, ресторанов, кафе, баров, закусочных, супермаркетов, вино - водочных магазинов, охранных бюро, фирм, осуществляющих операции с ценными бумагами, инвестиционных компаний, аудиторских фирм, риэлтерских фирм, юридических консультаций, консультационно – технического обеспечения и создания программных продуктов (для ЭВМ), автосервиса - 2,0;

складов, баз хранения продуктов и грузов - 1,5;

государственных, областных предприятий всех отраслей – 0,9

учебных заведений, медицинских кабинетов, учебных центров, бытового обслуживания – 0,6;

Виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень, - 1,0.

При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата для каждого вида деятельности рассчитывается пропорционально занимаемой площади.

6.6.7. Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж).

Представляет сумму коэффициентов, характеризующих качество объекта недвижимости:

$$Кнж = К1 + К2 + К3 + К4$$

Значение коэффициентов дифференцируется по следующим показателям:

К1 - расположение помещения:

отдельно стоящее здание - 0,3,

надземная встроенно-пристроенная часть - 0,25,

чердак (мансарда) - 0,1,

полуподвал (цокольный этаж) - 0,15,

подвал (дебаркадер) - 0,05;

К2 - степень технического обустройства:

наличие водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления - 0,2.

При отсутствии одного из элементов благоустройства К2 снижается на 0,05;

К3 - высота потолков в помещении (средняя в здании):



свыше 3,0 метра - 0,07,  
от 2,6 до 3 метров - 0,04,  
менее 2,6 метра - 0,02;

К4 - удобство коммерческого использования:

отдельный вход - 0,08,  
общий вход - 0,04.

6.6.8. S - площадь арендуемого помещения.

6.6.9. 10 - коэффициент окупаемости.

В прилагаемом к договору аренды расчете арендной платы в обязательном порядке указывается величина арендной платы за 1 кв. м.

Сумма ежемесячных платежей определяется как 1/12 размера годовой арендной платы.

6.7. Расчет арендной платы по результатам независимой оценки производится только в случае проведения независимой рыночной оценки на данный объект нежилого фонда.

Величина месячной арендной платы рассчитывается по формуле:

$$A \text{ пл.} = A \text{ д.} + A \text{ затр.}, \text{ где}$$

Aд – доходная составляющая арендной платы – стоимость пользования арендованным объектом муниципального имущества, определенная за месяц.

Величина доходной составляющей арендной платы определяется по результатам независимой оценки и принимается равной отраженной в отчете оценщика рыночной величины месячной арендной платы за пользование арендуемым объектом муниципального недвижимого имущества.

A затр. – затратная составляющая арендной платы – возмещаемая арендатором в части, не превышающей Ад, сумма затрат администрации муниципального округа на проведение независимой оценки, разделенная на количество месяцев аренды.

6.8. Величина арендной платы за пользование находящимся в муниципальной собственности движимым имуществом устанавливается в размере амортизационных отчислений или рассчитывается по формуле, но не ниже суммы транспортного налога:

$$A_{\text{п}} = C_{\text{б}} \times A_{\text{м}} \times K_{\text{и}}, \text{ где:}$$

Cб - первоначальная балансовая стоимость арендуемого движимого имущества с учетом изменения стоимости в случаях дооборудования,

модернизации, реконструкции, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств;

Ам - годовая норма амортизации арендуемого движимого имущества;

Ки - коэффициент износа, определяемый в зависимости от процента износа имущества на момент заключения договора аренды.

6.9. Расчет почасовой арендной платы производится по следующей формуле

$$\text{Ап час} = \frac{\text{Ап} / 12}{\text{Кч} \times \text{Кдн}} \times \text{Кча}, \text{ где:}$$

Ап - годовая арендная плата;

Кч - количество часов в рабочем дне;

Кдн - количество рабочих дней в месяце;

Кча - количество часов в месяц по использованию арендуемого помещения.

6.10. Величина годовой арендной платы может быть установлена в размере годовых амортизационных отчислений за муниципальное недвижимое имущество:

предоставляемое в аренду имущество лицам, осуществляющим виды деятельности в сфере жилищно-коммунального комплекса и учитывающим сумму арендной платы в тарифах на жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые населению Опаринского муниципального округа Кировской области, связанные с обслуживанием муниципального жилищного фонда, водопроводных и канализационных сетей, насосных станций, линий электропередач, трансформаторных подстанций, тепловых сетей и котельных, газовых сетей, благоустройством, сбором и вывозом твердых бытовых отходов, содержанием дорог;

передаваемое в целях его восстановления и (или) обеспечения сохранности.

6.11. В случае заключения договора аренды муниципального имущества с льготным размером арендной платы по заявлению субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально значимыми видами деятельности, размер арендной платы определяется исключительно с учетом рекомендаций комиссии утвержденной главой Опаринского муниципального округа, согласно п.4.2. данного Положения.

6.12. Оплата эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно – хозяйственных услуг, связанных с арендуемым имуществом, не включается в сумму арендной платы и производится арендатором самостоятельно.

## 7. Субаренда

7.1. Арендатор вправе сдавать в субаренду арендуемое им муниципальное имущество.

7.2. Сдача в субаренду арендатором муниципального имущества осуществляется с письменного согласия администрации Опаринского муниципального округа при условии, что оно не несет ущерба основной деятельности арендатора или оказанию услуг населению по профилю его работы и не нарушает условий договора аренды.

Для получения письменного согласия на передачу в субаренду части арендуемого муниципального имущества арендатор предоставляет в администрацию Опаринского муниципального округа следующие документы:

письмо с просьбой о разрешении заключить договор субаренды;

ходатайство потенциального субарендатора о предоставлении ему арендуемого муниципального имущества в субаренду с указанием площади и технических характеристик помещения;

письменное обоснование потребности субарендатора в муниципальном имуществе и обязательства по его использованию;

копии учредительных документов потенциального субарендатора.

7.3. Обязательным условием для оформления субаренды является безусловное исполнение арендатором обязанностей по договору аренды и предоставление в администрацию Опаринского муниципального округа соответствующих подтверждающих документов.

7.4. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия основного договора аренды.

7.5. Копия заключенного договора субаренды предоставляется в администрацию Опаринского муниципального округа.

## 8. Размер и сроки уплаты арендной платы

8.1. Размер и сроки уплаты арендной платы за муниципальное имущество определяются в соответствии с условиями, предусмотренными в договоре.

8.2. За несвоевременную уплату арендной платы пени начисляется за каждый день просрочки исполнения арендатором обязательства, предусмотренного договором, и устанавливается в размере 1/300 действующий на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального Банка РФ

## Приложение

к Положению о порядке предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Опаринский муниципальный округ

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (наименование арендодателя имущества)

от \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (полное наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица)

## ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу предоставить в аренду

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (наименование объекта муниципального имущества)  
 расположенное (находящееся) по адресу:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 площадью (для нежилых помещений) \_\_\_\_\_ кв. м на срок от \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ для использования \_\_\_\_\_

Сведения о заявителе.

Для юридических лиц:

ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, ОКВЭД \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_

Юридический адрес:

Почтовый адрес:

Банковские реквизиты

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_Телефоны: руководителя \_\_\_\_\_, главного бухгалтера \_\_\_\_\_

Для граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица:

ИНН \_\_\_\_\_, ОКВЭД \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_

Адрес регистрации:

Адрес места жительства:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Паспорт: \_\_\_\_\_, кем выдан \_\_\_\_\_,

дата выдачи \_\_\_\_\_ Телефон: \_\_\_\_\_

Для физических лиц:

ИНН \_\_\_\_\_

Адрес регистрации:

Адрес места жительства:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Паспорт: \_\_\_\_\_, кем выдан \_\_\_\_\_,

дата выдачи \_\_\_\_\_ Телефон: \_\_\_\_\_

МП. \_\_\_\_\_

(подпись)

(дата)

C:\Users\Admin\Desktop\2021 решения думы\2021 решения думы\решения 7 дума от 21.12.2021\№ 07 11

положение о порядке предоставления в аренду\Приложение к решению от 21 12 2021

№ 07 11.docx