

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