



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 12 мая 2022 года

№ 284

с. Сюмси

О порядке заключения договоров аренды имущества казны
муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район
Удмуртской Республики»

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Положением о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью муниципального округа «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики», утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики» от 14 апреля 2022 года № 150 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики», в целях повышения эффективности управления муниципальным имуществом муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики», руководствуясь Уставом муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики», **Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики» постановляет:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок заключения договоров аренды имущества казны муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики».

2. Рекомендовать муниципальным учреждениям Сюмсинского района, функции и полномочия которых осуществляет Администрация муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики» (далее – учреждение), при заключении договоров аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления, руководствоваться Порядком, утвержденным пунктом 1 настоящего постановления, с проведением согласования с собственником имущества в соответствии с Уставом учреждения.

3. Признать утратившими силу:

постановление Администрации муниципального образования «Сюмсинский район» от 30 декабря 2011 года № 878 «Об утверждении Примерного договора аренды муниципального имущества муниципального образования «Сюмсинский район»;

постановление Администрации муниципального образования «Сюмсинский район» от 31 марта 2015 года № 181 «О внесении изменений в примерный договор аренды муниципального имущества муниципального образования «Сюмсинский район»;

постановление Администрации муниципального образования «Сюмсинский район» от 28 октября 2016 года № 548 «О внесении изменений в примерный договор аренды муниципального имущества муниципального образования «Сюмсинский район».

4. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики».

Глава Сюмсинского района



В.И.Семёнов

УТВЕРЖДЁН
постановлением Администрации
муниципального образования
«Муниципальный округ Сюмсинский район
Удмуртской Республики»
от 12 мая 2022 года № 284

ПОРЯДОК
заключения договоров аренды имущества казны муниципального
образования «Муниципальный округ Сюмсинский район
Удмуртской Республики»

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Положением о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью муниципального округа «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики», утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики» от 14 апреля 2022 года № 150 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики», и регулирует отношения по заключению договоров аренды имущества казны муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики» (в том числе конструктивных элементов указанного имущества), за исключением муниципального жилищного фонда и земельных участков (далее – имущество казны).

2. Предоставление в аренду имущества казны, включенного в перечень муниципального имущества муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики», 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», предоставление в аренду имущества казны, включенного в перечень муниципального имущества муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики», свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав некоммерческих организаций), которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе социально ориентированным некоммерческим организациям, осуществляется с учетом

особенностей, установленных постановлениями Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики» (далее – Администрация района) по предоставлению имущественной поддержки.

3. Администрация района в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, осуществляет полномочия организатора торгов на право заключения договоров аренды имущества казны.

4. Управление имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики» (далее – Управление) в рамках предоставленных полномочий и на условиях, определенных действующим законодательством и актами органов местного самоуправления муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики», осуществляет полномочия по передаче в аренду имущества казны:

организует мероприятия по проведению торгов на право заключения договоров аренды (в том числе подготовка объектов, подготовка проектов постановлений Администрации района об утверждении условий проведения торгов, участие в работе комиссии по проведению торгов по продаже прав муниципального образования);

от имени муниципального образования осуществляет полномочия арендодателя при передаче имущества казны в аренду, осуществляет подготовку и заключение договоров аренды имущества казны;

осуществляет контроль использования по назначению имущества казны, предоставленного в аренду;

утверждает примерные формы документов, необходимых для заключения договоров аренды имущества казны, и примерную форму договора аренды имущества казны.

5. Имущество казны может быть предоставлено в аренду физическим лицам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим свою деятельность без образования юридического лица (далее - арендаторы).

6. Заключение договоров аренды имущества казны осуществляется только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды.

Торги на право заключения договора аренды имущества казны проводятся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Величина арендной платы за пользование имуществом казны определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной оценке размера арендной платы за пользование указанным имуществом. При этом объектом оценки может быть как здание, сооружение, помещение, подлежащее передаче в аренду, в целом, так и один квадратный метр однотипных помещений в здании, подлежащих передаче в аренду.

В случае определения размера арендной платы за пользование одним квадратным метром однотипных помещений в здании, подлежащих передаче в аренду, величина арендной платы за пользование помещением в указанном здании определяется как произведение размера арендной платы за пользование одним квадратным метром однотипных помещений на площадь помещения, передаваемого в аренду.

Устанавливаемая на торгах начальная (минимальная) величина арендной платы за пользование имуществом казны не может быть менее величины арендной платы, определенной на основании отчета независимого оценщика о рыночной оценке размера арендной платы за пользование указанным имуществом.

7 Передача имущества казны в аренду может быть осуществлена без проведения конкурсов или аукционов в предусмотренных законодательством случаях.

При предоставлении в аренду имущества казны без проведения конкурсов или аукционов размер арендной платы за пользование имуществом казны определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости размера арендной платы. В случае отсутствия актуального отчета независимого оценщика о рыночной стоимости размера арендной платы на момент заключения договора аренды размер арендной платы в соответствии с настоящим пунктом определяется согласно Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, прилагаемой к Порядку.

8. Имущество казны предоставляется в аренду без проведения торгов в случаях, предусмотренных частями 1, 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

9. Предоставление в аренду имущества казны в порядке предоставления муниципальной преференции осуществляется на основании постановления Администрации района исключительно в целях, установленных частью 1 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ.

Муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа в порядке, определенном в статье 20 Федерального закона № 135-ФЗ. Подготовку заявления о даче согласия на преференцию для направления в антимонопольный орган производит Управление.

При предоставлении муниципальной преференции в соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ Администрация района уполномочена на установление условий и порядка предоставления имущественной поддержки.

II. Порядок подачи и рассмотрения заявлений о заключении договора аренды

10. Предоставление имущества казны в аренду осуществляется на условиях заключенного договора аренды имущества казны.

11. Инициатором передачи имущества казны в аренду выступают заинтересованные физические лица, юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица.

Администрация района вправе принять решение о проведении торгов на право заключения договора аренды имущества казны по собственной инициативе.

12. Для принятия решения о передаче в аренду имущества казны заинтересованное лицо направляет в Администрацию района следующие документы:

1) заявление о заключении договора аренды (далее - заявление), составленное по форме, утвержденной Управлением, с указанием сведений об имуществе (наименование объекта, его месторасположение, назначение) и предлагаемых условий пользования имуществом, в том числе срока аренды;

2) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

3) копия паспорта заявителя - физического лица (если заявителем является физическое лицо);

4) копии документов, подтверждающих право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов (в случаях, когда заявитель в соответствии с законодательством Российской Федерации имеет право на заключение с ним договора аренды без проведения торгов);

Указанные документы представляются в случае их отсутствия в Управлении либо в случае, если в данные документы были внесены изменения.

Копии документов предоставляются:

- одновременно с предъявлением оригиналов. Копии документов после проверки их соответствия оригиналам заверяются лицом, принимающим документы;

- или заверенные в установленном законодательством порядке.

5) полномочия представителя юридического лица, не являющегося руководителем юридического лица, подтверждаются доверенностью на осуществление действий от имени заявителя.

Поступившее в Администрацию района заявление подлежит обязательной регистрации.

13. Администрация района в течение 30 дней со дня регистрации заявления принимает решение:

о проведении торгов на право заключения договора аренды имущества казны (письменное уведомление заявителя о начале подготовки имущества казны к проведению торгов);

о предоставлении имущества казны в аренду без проведения торгов и заключении договора аренды имущества казны в случаях, когда заявитель в соответствии с законодательством Российской Федерации имеет право на

заключение с ним договора аренды имущества казны без проведения торгов (подготовка Управлением проекта договора аренды имущества казны);

об отказе в предоставлении имущества казны в аренду (письменное уведомление в адрес заявителя об отказе).

Письменные уведомления заявителям отправляются по указанному в заявлении адресу простым почтовым отправлением в течение 5 рабочих дней со дня принятия соответствующего решения, либо по выбору заявителя вручаются заявителю под роспись лично.

14. Решение об отказе в предоставлении имущества казны в аренду принимается в случаях, если:

1) заявителем не представлены в полном объеме документы, указанные в пункте 12 настоящего Порядка;

2) принято решение о закреплении имущества казны, с просьбой о заключении договора аренды которым обратился заявитель, за муниципальным унитарным предприятием или муниципальным учреждением Сюзунского района или об ином использовании указанного имущества казны, исключающем его предоставление в аренду заявителю;

3) предлагаемые условия пользования имуществом казны не обеспечивают его сохранность или использование его по назначению;

4) представленные документы не подтверждают право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов (в случае поступления в Администрацию района заявления о заключении договора аренды без проведения торгов).

III. Договор аренды

15. Отношения между арендодателем и арендатором регулируются договором аренды. Договор аренды имущества казны составляется на основании Примерного договора аренды имущества казны, утвержденного Управлением. Имущество казны передается арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью договора аренды имущества казны. Акт приема-передачи должен содержать перечень арендуемого имущества с указанием данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта договора аренды, а также с указанием технического состояния передаваемого в аренду имущества.

16. На каждый заключаемый договор аренды имущества казны Управлением формируется дело, содержащее следующие документы:

- заявление заявителя (подлинник);
- документы, прилагаемые к заявлению;
- документы о проведении торгов на право заключения договора аренды, в том числе протокол об итогах торгов (в случае заключения договора аренды по результатам проведения торгов) либо документы, подтверждающие право арендатора на заключение с ним договора аренды без проведения торгов;

- действующий договор аренды;

- расчет арендной платы либо копии страниц отчета независимого оценщика, содержащие информацию о рыночной стоимости арендной платы, информацию об актуализации результатов рыночной оценки. Арендная плата устанавливается в форме определенных в твердой сумме платежей. Налог на добавленную стоимость в расчет арендной платы не включается;

- акт приема-передачи имущества казны;

- предыдущие договоры аренды (при заключении договора аренды на новый срок);

- техническая документация имущества казны (копия технического паспорта, кадастрового паспорта, либо выкопировка, экспликация или ситуационный план помещения с указанием границ или ситуационный план месторасположения здания, сооружения (в случае передачи в аренду недвижимого имущества), или копия ПТС и др., при наличии);

- документы о внесении изменений в договор аренды, расторжении договора аренды, иные документы, связанные с реализацией договора аренды.

17. В договоре аренды имущества казны предусматриваются:

состав и технические характеристики передаваемого в аренду имущества казны (указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору, в том числе его недостатки);

срок аренды;

цель использования имущества казны;

размер арендной платы;

порядок, условия и сроки внесения арендной платы;

условие о том, что предусмотренная договором аренды величина арендной платы за пользование арендуемым имуществом может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением рыночной стоимости арендной платы указанного арендуемого имущества на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости размера арендной платы за пользование указанным имуществом, либо в связи с изменением базовой ставки годовой арендной платы на основании решения Совета депутатов муниципального образования, но не чаще чем 1 раз в год;

распределение обязанностей сторон по договору аренды, в том числе по текущему и капитальному ремонту, реконструкции арендуемого имущества, обязанность арендатора получения согласия собственника в лице Администрации района на производство арендатором неотделимых улучшений арендуемого имущества;

условие о том, что арендатор несет за счет собственных средств эксплуатационные, коммунальные, административно-хозяйственные расходы по содержанию имущества. Расходы по содержанию арендуемого имущества (эксплуатационные, коммунальные, административно-хозяйственные) в

состав арендной платы не включаются. Договор аренды является основанием для заключения договоров по содержанию арендуемых объектов имущества казны;

ответственность сторон по договору аренды, в том числе неустойка (пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств;

условия изменения, прекращения, расторжения договора;

порядок разрешения споров.

18. По истечении срока действия договора аренды имущества казны арендатор имеет право заключения договора на новый срок в порядке, установленном законодательством, в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ.

Для заключения нового договора аренды арендатор до истечения срока действующего договора представляет в Администрацию района заявление о заключении договора на новый срок.

19. По окончании срока действия договора аренды, а также при досрочном его расторжении арендатор передает имущество казны арендодателю по акту приема-передачи.

20. Учет имущества казны, передаваемого по договорам аренды, и контроль за его использованием, контроль за своевременным перечислением арендной платы осуществляет Управление.

21. Договор аренды недвижимого имущества казны подлежит государственной регистрации, если иное не установлено действующим законодательством.

IV. Условия согласования договоров субаренды имущества казны

22. Предоставление арендованного имущества казны в субаренду не допускается без согласия арендодателя и собственника имущества в лице Администрации района. Решение о согласовании предоставления в субаренду имущества казны принимается с соблюдением требований Федерального закона № 135-ФЗ.

23. Согласование договора субаренды производится в порядке, установленном пунктом 12 настоящего Порядка. Дополнительно в перечень документов включается проект договора субаренды, заключаемым арендатором и субарендатором. Обязательным условием согласования договора субаренды является отсутствие задолженности арендатора по арендной плате.

24. Ответственность по договору субаренды муниципального имущества возлагается на арендатора.

25. Договор субаренды заключается на срок, не превышающий срок действия договора аренды имущества казны. При досрочном расторжении основного договора аренды или в иных случаях прекращения его действия срок действия договора субаренды также прекращается.

V. Порядок согласования производства капитального ремонта, реконструкции, иных неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества казны

26. Капитальный ремонт, реконструкция, иные неотделимые улучшения муниципального недвижимого имущества (далее – неотделимые улучшения недвижимого имущества казны) производятся арендаторами при условии получения письменного согласия собственника имущества в лице Администрации района.

27. Для получения письменного согласия на производство неотделимых улучшений без изменения функционального назначения муниципального недвижимого имущества арендатор представляет в Администрацию района следующие документы:

- заявление на производство неотделимых улучшений недвижимого имущества казны, с указанием сроков выполнения работ;
- акт обследования технического состояния недвижимого имущества казны, выполненного комиссией Администрации района по обследованию недвижимого имущества;
- смета на проведение неотделимых улучшений недвижимого имущества казны, согласованная в установленном порядке, либо проект на проведение неотделимых улучшений недвижимого имущества казны, согласованный в установленном порядке.

При наличии установленного в настоящем пункте комплекта документов Администрация района принимает в течение месяца решение на согласование или отказе в проведении работ по проведению неотделимых улучшений недвижимого имущества казны.

На основании решения Администрации района о согласовании заключается дополнительное соглашение к действующему договору аренды имущества казны, предусматривающее срок проведения неотделимых улучшений недвижимого имущества казны.

28. При изменении технических характеристик и балансовой стоимости недвижимого имущества казны соответствующие изменения вносятся в реестр муниципального имущества муниципального образования, в другие необходимые документы.

29. Все неотделимые улучшения арендуемого муниципального имущества переходят в муниципальную собственность безвозмездно.

VI. Прочие положения

30. Все, что не оговорено настоящим Порядком, регулируется действующим законодательством.

Приложение
к Порядку заключения договоров аренды имущества
казны муниципального образования
«Муниципальный округ Сюмсинский район
Удмуртской Республики»

Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики»

Плата за пользование имуществом в соответствии с законодательством облагается налогом на добавленную стоимость (НДС). арендатор (за исключением физических лиц) самостоятельно производит начисление НДС и перечисляет НДС в установленные законом сроки, размере, порядке.

1. Расчет арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями, строениями, объемными сооружениями и нежилыми помещениями производится по формуле:

$A_{п} = S_{ар.п.} \times Б.ст.ар.пл. \times K_{к} \times K_{м.к.} \times K_{д.} \times K_{т.з.}$, где:

$A_{п}$ – годовая арендная плата, руб.

$S_{ар.п.}$ - арендуемая площадь, кв. м.

$Б.ст.ар.пл.$ - базовая ставка арендной платы, руб./кв. м в год;

$K_{к}$ - коэффициент категорий нежилых помещений

$K_{м.к.}$ - коэффициент минимальной комфортности.

$K_{д.}$ - коэффициент вида деятельности.

$K_{т.з.}$ - коэффициент территориальной зоны.

Базовая ставка арендной платы ежегодно устанавливается решением Совета депутатов муниципального образования «Муниципальный округ Сюмсинский район Удмуртской Республики» в установленном порядке до утверждения бюджета района на очередной финансовый год, с учетом изменения цен, тарифов, коэффициентов инфляции.

Коэффициент категорий нежилых помещений $K_{к}$ устанавливается в размере:

отдельно стоящее здание - 1,1

наземная встроенно-пристроенная часть - 1,0

полуподвал – 0,8

чердак - 0,8

подвал - 0,5

Коэффициент минимальной комфортности $K_{м.к.}$ принимается равным единице.

При размещении объекта аренды в подвале снижается на 0,25, в полуподвальном помещении - на 0,12, а при отсутствии в здании

(помещении) водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения - на 0,1 за каждый отсутствующий элемент обустройства при их потребности.

Коэффициент вида деятельности арендатора Кд устанавливается в размере

Вид деятельности	Кд
Деятельность некоммерческих организаций, созданных в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений), объединений работодателей, товариществ собственников жилья	1,0
Деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных внебюджетных фондов	1,0
Финансовая, страховая деятельность, деятельность в области права, деятельность по операциям с недвижимым имуществом	2,5
Розничная торговля, деятельность в сфере телекоммуникаций, деятельность головных офисов, прочие виды деятельности, не включенные в другие группировки	2,0
Деятельность медицинских организаций, организаций, осуществляющих образовательную деятельность	1,5
Ремонт предметов личного потребления и хозяйственно-бытового назначения, деятельность по предоставлению прочих персональных услуг, деятельность почтовой связи, деятельность предприятий общественного питания (кроме школьного)	1,0
Деятельность в области спорта	1,0
Школьное питание	0,5

В случае если при расчете арендной платы могут быть применены несколько видов коэффициентов хозяйственной деятельности, применяется коэффициент, соответствующий приоритетному (основному) виду деятельности арендатора.

Коэффициенты территориальной зоны К.т.з. устанавливаются в зависимости от местонахождения арендуемого имущества:

№ п/п	Территориальная зона	Коэффициент
1.	Село Сюмси	1,0
2.	Деревня Ключевка	0,5
3.	Остальные населенные пункты	0,8

2. Расчет арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности плоскостными спортивными сооружениями муниципальной собственности производится по формуле:

$A_n = S_{ар.п.} \times Б.ст.ар.пл. \times 0,1$, где:

A_n – годовая арендная плата, руб.

$S_{ар.п.}$ - арендуемая площадь, кв. м.

$Б.ст.ар.пл.$ - базовая ставка арендной платы, руб./кв. м в год.