



**ДУМА
КУДЫМКАРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

ПЕРВЫЙ СОЗЫВ

Р Е Ш Е Н И Е

15.12.2023

№ 193

**Об утверждении Положения о порядке передачи
муниципального имущества Кудымкарского
муниципального округа Пермского края в аренду**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Кудымкарского муниципального округа Пермского края Дума Кудымкарского муниципального округа Пермского края:

РЕШАЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке передачи муниципального имущества Кудымкарского муниципального округа Пермского края в аренду.
2. Признать утратившими силу решения представительных органов согласно приложению к настоящему решению.
3. Опубликовать настоящее решение в газете «Парма» и разместить на официальном сайте Кудымкарского муниципального округа Пермского края.
4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.
5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по жилищно-коммунальному хозяйству и муниципальной собственности.

Председатель Думы
Кудымкарского муниципального округа
Пермского края

Глава муниципального округа – глава
администрации Кудымкарского
муниципального округа Пермского края

М.А. Петров

Н.А. Стоянова

УТВЕРЖДЕНО

решением Думы Кудымкарского
муниципального округа Пермского края
от 15.12.2023 № 193

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке передачи муниципального имущества
Кудымкарского муниципального округа Пермского края
в аренду

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», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 № 147/23 «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», решением Думы Кудымкарского муниципального округа Пермского края от 22.02.2023 № 14 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Кудымкарского муниципального округа Пермского края».

Положение устанавливает основные принципы и единые правила передачи в аренду муниципального имущества (за исключением жилых зданий, жилых помещений и земельных участков) Кудымкарского муниципального округа Пермского края (далее - муниципальное имущество).

1.2. Арендодателями муниципального имущества выступают:

- от имени Кудымкарского муниципального округа Пермского края - администрация Кудымкарского муниципального округа Пермского края (далее - администрация округа) - в отношении имущества, составляющего муниципальную казну;

- муниципальные предприятия - в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения;

- муниципальные учреждения - в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления.

Сдача в аренду автономными и бюджетными учреждениями недвижимого имущества, а также особо ценного движимого имущества, закрепленного за ним собственником или приобретенного за счет средств, выделенных им собственником на приобретение такого имущества, казенными учреждениями - всего имущества, муниципальными предприятиями - недвижимого имущества, осуществляется на основании письменного разрешения администрации округа.

Арендаторами муниципального имущества могут выступать юридические лица (в том числе органы государственной власти Российской Федерации, органы власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления), индивидуальные предприниматели и физические лица, в том числе применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

1.3. В аренду может быть передано муниципальное имущество, включенное в реестр муниципального имущества Кудымкарского муниципального округа Пермского края, в том числе:

- нежилые здания и помещения (в том числе части зданий и помещений);
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры;
- движимое имущество;
- имущественные комплексы.

1.4. Муниципальное имущество передается арендатору в аренду на основании договора аренды, заключаемого в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

1.5. При сдаче в аренду отдельных помещений в зданиях или части нежилых помещений нескольким арендаторам площадь мест общего пользования (коридоры, тамбуры, фойе, санузлы, подсобные помещения, бойлерные, электрощитовые, вентиляционные и другие) распределяется между всеми арендаторами в здании (помещении) пропорционально арендуемой полезной площади.

1.6. Передача арендных прав в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив не допускается.

1.7. Передача арендатором прав и обязанностей по договору аренды другому лицу не допускается.

1.8. Арендатор вправе сдать муниципальное имущество в субаренду только с письменного разрешения арендодателя.

1.9. Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества являются доходами бюджета Кудымкарского муниципального округа Пермского края, за исключением доходов, полученных от сдачи в аренду муниципального имущества бюджетных и автономных учреждений, муниципальных унитарных предприятий, муниципальных казенных предприятий, которые поступают в их самостоятельное распоряжение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим правоотношения с их участием.

2. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду

2.1. Заключение договоров аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне, а также в отношении муниципального имущества, которое закреплено на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями или на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, осуществляется только по результатам проведения конкурсов и аукционов, за исключением случаев, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Проведение аукционов и конкурсов на право заключения договоров аренды осуществляется в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом.

При проведении аукционов (конкурсов) на заключение договоров аренды муниципального имущества размер арендной платы, рассчитанный согласно Методике расчета арендной платы за муниципальное имущество Кудымкарского муниципального округа Пермского края согласно приложению к настоящему Положению (далее – Методика), принимается за стартовую цену. При расчете допускается округление первоначальной суммы арендной платы.

2.2. В случаях, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», когда заключение договоров аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне, осуществляется без проведения аукциона (конкурса), договор аренды заключается администрацией округа на основании заявления и оформляется постановлением администрации округа.

2.2.1. К заявлению прилагаются следующие документы:

от юридических лиц:

а) копия устава (положения со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями);

б) копия свидетельства о государственной регистрации;

в) копия свидетельства о постановке на налоговый учет;

г) выписка из ЕГРЮЛ;

д) документы, подтверждающие должностные полномочия руководителя;

е) справка из банка об открытии расчетного счета с реквизитами;

от лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность:

а) копия документа, удостоверяющего личность;

б) выписка из ЕГРИП;

от физических лиц, в том числе применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»:

а) копия документа, удостоверяющего личность;

б) копия свидетельства о присвоении индивидуального номера налогоплательщика.

2.2.2. Срок рассмотрения заявления - один месяц с даты регистрации.

2.2.3. Заявителю может быть отказано в заключении договора аренды в случае непредставления документов либо части документов, указанных в п. 2.2.1, или заявитель не относится к категории лиц, имеющих право заключения договора аренды без проведения аукциона (конкурса) в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2.2.4. Заявление и прилагаемые к нему документы рассматриваются отраслевым (функциональным) органом администрации округа, осуществляющим в пределах своей компетенции функции по управлению и распоряжению муниципальным имуществом, в течение 30 календарных дней с даты их получения. По результатам рассмотрения выносится решение о предоставлении имущества в аренду либо указанные документы возвращаются заявителю с обоснованиями причин возврата.

3. Договор аренды, передача муниципального имущества

3.1. Договор аренды оформляется по видам муниципального имущества:

- договор аренды недвижимого муниципального имущества;
- договор аренды движимого муниципального имущества;
- договор аренды имущественного комплекса.

3.2. Договор аренды муниципального имущества должен содержать обязательства арендатора нести расходы по его содержанию и обслуживанию.

3.3. Договором аренды муниципального имущества должны быть предусмотрены пени в размере 1/300 (одной трехсотой) действующей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от просроченной суммы по арендной плате за каждый день просрочки платежа и штрафные санкции в случае неосвобождения помещений в установленные сроки за каждый день в размере 1% от суммы годовой арендной платы.

3.4. Проект договора аренды, стороной в котором выступает администрация округа, проходит правовую (юридическую) экспертизу в администрации округа, после чего представляется сторонам для подписания. После подписания договор регистрируется в журнале регистрации договоров аренды в администрации округа.

3.5. В случае если заявитель (арендатор) в течение 10 дней с момента получения проекта договора не подписал его и не представил протокол разногласий, договор считается незаключенным.

В случае возникновения разногласий при подписании проекта договора они разрешаются в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.6. Договор аренды заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами и исполненного в количестве необходимых экземпляров, и хранится у сторон.

3.7. В соответствии с заключенным договором аренды арендодатель передает муниципальное имущество арендатору по акту приема-передачи.

3.8. Акт приема-передачи муниципального имущества должен содержать данные, позволяющие идентифицировать муниципальное имущество, передаваемое в качестве объекта аренды.

3.9. Срок аренды устанавливается в договоре по соглашению сторон, если иной срок аренды не установлен действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим правоотношения в сфере аренды муниципального имущества.

3.10. Договор аренды недвижимого муниципального имущества, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.11. Изменение условий договора аренды в одностороннем порядке и (или) по соглашению сторон не допускается, за исключением случаев увеличения суммы размера арендной платы. Данные требования распространяются на договоры, заключенные по результатам аукционов (конкурсов), а также на

договоры, заключенные с единственным заявителем, в случае несостоявшихся аукционов (конкурсов) по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона (конкурса) только одного заявителя.

3.12. Договор аренды муниципального имущества может быть досрочно расторгнут по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим правоотношения в сфере аренды муниципального имущества, и (или) договором аренды.

3.13. Прекращение договора аренды муниципального имущества оформляется соглашением о расторжении договора аренды, и имущество возвращается арендодателю по акту приема-передачи.

4. Порядок определения размера арендной платы

4.1. Арендная плата за переданное в аренду муниципальное имущество Кудымкарского муниципального округа Пермского края устанавливается в денежной форме, не включает в себя налог на добавленную стоимость, прочие налоги, арендную плату за пользование земельным участком, стоимость коммунальных услуг, эксплуатационные расходы, расходы, связанные с обслуживанием и ремонтом общего имущества здания, строения, сооружения, в котором расположен объект аренды.

4.2. НДС за аренду муниципального имущества арендатор перечисляет в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Арендная плата за объекты недвижимого имущества рассчитывается на основании Методики, и определяется путем умножения базовой ставки арендной платы на площадь арендуемого объекта и корректировочные коэффициенты.

4.4. Базовая ставка за аренду 1 квадратного метра нежилых помещений (здания), расположенных на территории города Кудымкара и сельских населенных пунктах Кудымкарского муниципального округа Пермского края, устанавливается на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и утверждается постановлением администрации округа один раз в пять лет.

4.5. Арендная плата за имущественные комплексы, сооружения, передаточные устройства, специализированную технику и иное движимое имущество устанавливается в размере амортизационных отчислений от балансовой стоимости арендованного имущества в год, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», принимая за расчетный период наименьший срок полезного использования имущества.

4.6. Внесение арендной платы осуществляется ежемесячно путем предоплаты без выставления счета не позднее 20 числа каждого месяца.

4.7. Контроль за поступлением арендной платы, являющейся доходом бюджета Кудымкарского муниципального округа, ведет администрация округа.

4.8. Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения

обязательств по договору в полном объеме, погашает, прежде всего, пеню, начисленную в соответствии с условиями договора, а в остальной части - погашение арендной платы.

5. Контроль за использованием арендованного муниципального имущества Кудымкарского муниципального округа Пермского края

Контроль за использованием переданного в аренду муниципального имущества осуществляет арендодатель.

Функциональное назначение переданного в аренду муниципального движимого имущества (цель использования) определяется договором аренды.

6. Заключительные положения

Муниципальные предприятия, муниципальные учреждения при предоставлении в аренду муниципального имущества, переданного им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, обязаны руководствоваться настоящим Положением.

Приложение
к Положению о порядке передачи
муниципального имущества
Кудымкарского муниципального округа
Пермского края в аренду

МЕТОДИКА
определения размера арендной платы за объекты недвижимого
имущества

1. Арендная плата за пользование объектами недвижимого имущества устанавливается путем умножения базовой месячной ставки арендной платы на корректировочные коэффициенты и общую площадь, передаваемую по договору аренды.

2. Базовая месячная ставка арендной платы за 1 кв. м устанавливается на основании постановления администрации Кудымкарского муниципального округа Пермского края (далее – администрация округа).

3. Месячная арендная плата рассчитывается:

3.1. за пользование имуществом, расположенным на территории города Кудымкара по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Аб} \times \text{Па} \times \text{К1} \times \text{К2} \times \text{К3} \times \text{К4} \times \text{К5}, \text{ где}$$

Апл - арендная плата за объект (руб. в мес.) без учета налога на добавленную стоимость (НДС);

Аб - базовая месячная ставка арендной платы за 1 кв. м;

Па - арендуемая площадь;

К1 - коэффициент, учитывающий основной (более 60%) материал постройки объекта недвижимости:

К1 = 1,2 - для объектов из кирпича;

К1 = 1,0 - для объектов из железобетона и шлакоблоков;

К1 = 0,8 - для объектов из дерева;

К1 = 0,6 - для сборно-разборных конструкций;

К2 - коэффициент, учитывающий степень благоустройства объектов недвижимости:

К2 = 1,0 - для объектов, имеющих электроосвещение, водоснабжение, канализацию, централизованное теплоснабжение.

При отсутствии одного из видов благоустройства, а также естественного освещения К2 снижается на 10% (соответственно 0,9; 0,8; 0,7), за каждый сверхназванный вид благоустройства повышается на 10%;

К3 - коэффициент, учитывающий место расположения объекта недвижимости:

К3 = 1,0 – территориальная зона № 1. Часть города Кудымкара в границах улиц: М. Горького (четная сторона) – Калинина (нечетная сторона) – Строителей (нечетная сторона до дома № 9 включительно) – Данилова (нечетная сторона) – Свободы (четная сторона)

К3 = 0,9 – территориальная зона № 2. Часть города Кудымкара в границах

улиц: Хорошева (четная сторона) – Советская (нечетная сторона) – Леваневского (нечетная сторона) – Яковкина (четная сторона) – Давыдова (нечетная сторона) – Вавилина (обе стороны) – Строителей (нечетная сторона) – Дзержинского (четная сторона), за исключением улиц, вошедших в территориальную зону № 1.

$K3 = 0,8$ – территориальная зона № 3. Прочие улицы города Кудымкара.

$K4$ - коэффициент, учитывающий расположение объекта недвижимости в здании:

$K4 = 1,2$ - первый этаж и выше;

$K4 = 1,0$ - цокольный этаж (полуподвал);

$K4 = 0,8$ - подвал;

$K5$ - коэффициент, учитывающий характер использования объекта недвижимости:

$K5 = 1,2$ - для торговой и других видов коммерческой деятельности (за исключением указанных ниже);

$K5 = 1,0$ - под офис; косметические и косметологические услуги;

$K5 = 0,8$ - под общественное питание и гаражи;

$K5 = 0,5$ - под производство, под бытовое обслуживание населения, складирование, оказание услуг в системе здравоохранения (кроме стоматологических услуг), в системе образования, физической культуры и спорта, ветеринарные услуги; места общего пользования.

3.2. за пользование имуществом, расположенным на территории сельских населенных пунктов Кудымкарского муниципального округа Пермского края по формуле:

$Апл = Аб \times Па \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$, где

Апл - арендная плата за объект (руб. в мес.) без учета налога на добавленную стоимость (НДС);

Аб - базовая месячная ставка арендной платы за 1 кв. м;

Па - арендуемая площадь;

$K1$ - коэффициент, учитывающий основной (более 60%) материал постройки объекта недвижимости:

$K1 = 1,2$ - для объектов из кирпича;

$K1 = 1,0$ - для объектов из железобетона и шлакоблоков;

$K1 = 0,8$ - для объектов из дерева;

$K1 = 0,6$ - для сборно-разборных конструкций;

$K2$ - коэффициент, учитывающий степень благоустройства объектов недвижимости:

$K2 = 1,0$ - для объектов, имеющих электроосвещение, водоснабжение, канализацию, централизованное теплоснабжение.

При отсутствии одного из видов благоустройства, а также естественного освещения $K2$ снижается на 10% (соответственно 0,9; 0,8; 0,7), за каждый сверхназванный вид благоустройства повышается на 10%;

$K3$ - коэффициент, учитывающий численность населения в населенном пункте, где расположен объекта недвижимости:

$K3 = 0,4$ – для населенных пунктов с численностью свыше 500 человек;

$K3 = 0,3$ – для населенных пунктов с численностью до 500 человек;

К4 - коэффициент, учитывающий расположение объекта недвижимости в здании:

К4 = 1,2 - первый этаж и выше;

К4 = 0,1 - цокольный этаж (полуподвал);

К4 = 0,8 - подвал;

К5 - коэффициент, учитывающий характер использования объекта недвижимости:

К5 = 1,2 - для торговой и других видов коммерческой деятельности (за исключением указанных ниже);

К5 = 1,0 - под офис; косметические и косметологические услуги;

К5 = 0,8 - под общественное питание и гаражи;

К5 = 0,5 - под производство, под бытовое обслуживание населения, складирование, оказание услуг в системе здравоохранения (кроме стоматологических услуг), в системе образования, физической культуры и спорта, ветеринарные услуги; места общего пользования.

Приложение
к решению Думы Кудымкарского
муниципального округа Пермского края

ПЕРЕЧЕНЬ

решений представительных органов, признаваемых утратившими силу

1. Решения Кудымкарской городской Думы:
 - от 27.05.2016 № 33 «Об утверждении Порядка передачи муниципального имущества муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» в аренду»;
 - от 21.12.2018 № 102 «О внесении изменений в Порядок передачи муниципального имущества муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» в аренду, утвержденный решением Кудымкарской городской Думы от 27.05.2016 № 33»;
 - от 26.03.2021 № 10 «О внесении изменений в Порядок передачи муниципального имущества муниципального образования «Городской округ - город Кудымкар» в аренду, утвержденный решением Кудымкарской городской Думы от 27.05.2016 № 33 (в ред. от 21.12.2018 № 102)».
2. Решение Думы Кудымкарского муниципального округа Пермского края от 24.12.2020 № 208 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду имущества, являющегося муниципальной собственностью Кудымкарского муниципального округа Пермского края».