



Совет депутатов
Ясненского
муниципального округа
Оренбургской области
второго созыва
заседание пятидесятое
РЕШЕНИЕ

30.01.2025 № 386
г. Ясный

Об утверждении положения «О порядке заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ясненского муниципального округа Оренбургской области»

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Ясненского муниципального округа Оренбургской области и в целях актуализации нормативно правовых актов Совет депутатов Ясненского муниципального округа
решил:

1. Утвердить положение «О порядке заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ясненского муниципального округа Оренбургской области», согласно приложению.

2. Признать утратившим силу Решения Совета депутатов муниципального образования Ясненского городского округа Оренбургской области от 04.02.2016 № 58 «Об утверждении положения «О порядке заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности муниципального образования Ясненский городской округ Оренбургской области» и от 16.11.2023 № 277 «О внесении изменений в решение Совета депутатов

муниципального образования Ясненский городской округ от 04.02.2016 № 58 «Об утверждении положения «О порядке заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности муниципального образования Ясненский городской округ Оренбургской области».

3. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по вопросам экономики и финансовой политики.

4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель Совета депутатов

И.М.Сидоренко

Глава
Ясненского муниципального округа

Т.М.Силантьева

Приложение
к решению Совета депутатов
Ясненского муниципального
округа Оренбургской области
от 30.01.2025 № 386

Положение
«О порядке заключения договоров аренды, договоров безвозмездного
пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав
владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в
собственности Ясненского муниципального округа
Оренбургской области»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение «О порядке заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ясненского муниципального округа Оренбургской области» (далее – 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», Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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», руководствуясь Уставом Ясненского муниципального округа Оренбургской области.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок и условия представления имущества Ясненского муниципального округа Оренбургской области (далее – Ясненский муниципальный округ) во временное владение и (или) пользование, а также организацию учета и контроля использования имущества.

1.3. Во временное владение и (или) пользование предоставляется недвижимое и движимое имущество, находящееся в муниципальной собственности Ясненского муниципального округа.

1.4. Полномочия по передаче муниципального имущества, составляющего казну Ясненского муниципального округа, во владение и

(или) пользование осуществляет Администрация Ясненского муниципального округа в лице отдела по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям.

1.5. Муниципальные учреждения, учредителем которых является Ясненский муниципальный округ, вправе выступать арендодателями в отношении закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления объектов имущества с согласия Администрации Ясненского муниципального округа.

1.6. Имущество может быть передано во временное владение и (или) пользование юридическим лицам независимо от организационно-правовой формы и формы собственности, а также физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям.

1.7. Отношения, неурегулированные настоящим Положением, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Порядок передачи муниципального имущества во временное владение и (или) пользование

2.1. Заключение договоров о временном владении и (или) пользовании в отношении муниципального имущества осуществляется по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Заключение договоров в отношении муниципального имущества может быть осуществлено без проведения торгов в соответствии с положениями Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» с предварительного согласия антимонопольного органа, выраженного в письменной форме.

2.2. Порядок организации и проведения торгов устанавливается действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Организатором торгов на право заключения договоров в отношении объектов муниципального имущества выступают:

- Администрация Ясненского муниципального округа – при передаче объектов, составляющих муниципальную казну;
- муниципальные учреждения, учредителем которых является Ясненский муниципальный округ – при передаче в аренду или в безвозмездное пользование объектов, закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

2.4. Для проведения конкурса или аукциона постановлением Администрации создается конкурсная или аукционная комиссия соответственно, определяется её состав и порядок работы, назначается председатель комиссии.

2.5. Решение о проведении торгов на право заключения договоров по передаче во временное владение и (или) пользование принимается организатором торгов.

Информационное сообщение о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования подлежит размещению на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов на право заключения договоров – www.torgi.gov.ru в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством, а также на официальном сайте Администрации Ясенского муниципального округа.

2.6. Требования к участникам торгов на право заключения договоров в отношении объектов муниципального имущества устанавливается законодательством Российской Федерации.

2.7. При проведении торгов начальная (минимальная) цена договора аренды за недвижимое имущество определяется организатором торгов на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и (или) в соответствии с "Методикой расчета арендной платы за недвижимое имущество Ясенского муниципального округа" в размере ежегодного платежа, изложенной в Приложении № 1 к настоящему Положению.

Для движимого имущества начальная (минимальная) цена договора аренды на движимое имущество определяется организатором торгов на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и (или) в соответствии с «Методикой расчета арендной платы за движимое имущество» в размере ежегодного платежа, изложенной в Приложении № 2 к настоящему Положению.

2.8. Победителем аукциона на право заключения договора признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора.

2.9. Победителем конкурса на право заключения договора признается участник конкурса, предложивший лучшие условия исполнения договора и в заявке на участие которого присвоен первый номер.

2.10. Заключение договоров аренды, безвозмездного пользования и иных договоров по результатам торгов, а также на новый срок по истечению срока их действия осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2.11. При прекращении договора аренды на недвижимое или движимое имущество муниципальной собственности с субъектом малого или среднего предпринимательства, данный субъект имеет право заключить новый договор аренды на тот же вид имущества в день прекращения предыдущего договора без проведения торгов. Новый договор будет оформлен на тех же условиях, что и предыдущий, и на срок, оставшийся до его истечения. Если оставшийся срок прекращаемого договора менее одного года, новый договор должен быть заключен на срок не менее одного года, при условии согласия арендатора.

2.12. Типовые формы договоров аренды, безвозмездного пользования и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и

пользования в отношении муниципального имущества, утверждаются постановлением администрации Ясненского муниципального округа.

3. Арендная плата

3.1. Размер арендной платы по договору аренды определяется по результатам торгов в соответствии с предложением о цене договора, предложенным победителем аукциона, конкурса, и не может быть меньше начального (минимального) размера арендной платы.

3.2. В случае заключения договора аренды на недвижимое имущество без проведения торгов размер арендной платы также определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за недвижимое имущество (Приложение №1 к Положению).

В отношении движимого имущества размер арендной платы без проведения торгов определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за движимое имущество (Приложение №2 к Положению).

3.3. Размер арендной платы может быть изменён, но не чаще одного раза в год в соответствии с изменением индекса потребительских цен, установленным прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации Министерством экономического развития РФ, в порядке, предусмотренном условиями заключённого договора аренды.

3.4. Размер арендной платы не включает в себя расходы на оплату коммунальных услуг, техническое обслуживание, охрану переданного в аренду муниципального имущества и иные расходы, возникающие в связи с содержанием и эксплуатацией предоставляемого имущества, в том числе расходы на уплату налогов, страхования имущества. Порядок и сроки внесения арендной платы предусматриваются в договоре аренды.

4. Организация учета и контроля исполнения договоров

4.1. Отдел по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям осуществляет контроль:

- использования объектов, переданных во владение и (или) пользование;
- своевременности и полноты поступления платежей по договорам аренды;
- выполнения пользователями имущества обязательств по договорам.

4.2. Пользователи муниципального имущества обязаны:

- поддерживать объекты в исправном состоянии, производить за счет собственных средств без их дальнейшей компенсации техническое обслуживание, текущий ремонт объектов и инженерных коммуникаций, а также капитальный ремонт в случаях, установленных законом и договором;
- самостоятельно заключить договоры на предоставление коммунальных услуг;

- поддерживать объекты в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, выполняя требования правил и норм, действующих в отношении принятых во временное владение и (или) пользование объектов;

- обеспечивать доступ представителям собственника имущества на объекты в целях осуществления контроля за их использованием.

Приложение №1 к Положению «О порядке заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ясненского муниципального округа Оренбургской области»
от 30.01.2025 № 386

Методика расчета арендной платы за недвижимое имущество Ясненского муниципального округа

Расчет стоимости арендной платы производится по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Бст} \times S \times \text{Квд} \times \text{Кар} \times \text{Кэт} \times \text{Кб} \times \text{Кл}, \text{ где:}$$

Апл - величина арендной платы за арендуемое нежилое помещение в месяц (руб.);

Бст – базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. в месяц:

$\text{Бст} = 250 \text{ руб/м}^2$ - для нежилых помещений, расположенных на территории города Ясный;

$\text{Бст} = 124 \text{ руб/м}^2$ - для нежилых помещений, расположенных на территории сельских населенных пунктов;

$\text{Бст} = 47 \text{ руб/м}^2$ - для гаражей, расположенных на территории города Ясный;

$\text{Бст} = 24 \text{ руб/м}^2$ - для гаражей, расположенных на территории сельских населенных пунктов;

S – кв.м., площадь арендуемых помещений;

Квд – коэффициент вида деятельности, зависящий от цели использования арендуемого объекта:

$\text{Квд} = 1$ – для объектов, арендуемых под банки и другие финансово-кредитные учреждения, страховые компании, ломбарды, операционные кассы коммерческих банков, билетные кассы, адвокатские и нотариальные конторы, юридические консультации, бани, конторы, аптеки, магазины, рестораны, кафе, объекты телефонной и сотовой связи;

$\text{Квд} = 0,7$ – для помещений, арендуемых для склада, архива, для диспетчерских такси и пассажирских перевозок;

$\text{Квд} = 0,5$ – для помещений, арендуемых под производственные и подсобные помещения организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги или услуги по управлению эксплуатацией жилого фонда для потребителей по регулируемым тарифам, для помещений, используемых для осуществления научно-производственной деятельности, для размещения автостанций;

$\text{Квд} = 0,3$ – для помещений, арендуемых для организаций социального обслуживания, учреждений здравоохранения, организаций, оказывающих

услуги в сфере культуры, искусства, зрелищно-развлекательной деятельности, кинопоказа, учреждений и организаций, занимающихся образовательной деятельностью, в том числе внешкольной и дополнительной

Кар – коэффициент категории арендатора:

$K_{ар} = 0,3$ – для предпринимателей-инвалидов, не имеющих работников по найму; предпринимателей, на содержании у которых находится совместно проживающий и требующий постоянного ухода инвалид детства, не имеющие работников по найму. При передаче всего помещения или его части в субаренду, коэффициент категории арендатора принимается равным 1;

$K_{ар} = 0,5$ – для предприятий, использующих труд инвалидов, при численности работающих инвалидов не менее 30% от общей численности работающих;

$K_{ар} = 0,8$ – для субъектов малого предпринимательства, участвующих в инновационной деятельности, а также для государственных учреждений, общественных организаций, фондов, ассоциаций, союзов, арендующих нежилые помещения под офис;

$K_{ар} = 1$ – для иных арендаторов, не указанных в вышеперечисленных категориях.

Кэт – коэффициент этажности арендуемого объекта:

$K_{эт} = 0,6$ – для объектов, расположенных в подвальных и полуподвальных этажах;

$K_{эт} = 0,7$ – для объектов, расположенных выше вторых этажей зданий и сооружений;

$K_{эт} = 0,8$ – для объектов, расположенных на вторых этажах зданий и сооружений;

$K_{эт} = 1$ – для объектов, расположенных на первых этажах зданий и сооружений.

Кб – коэффициент благоустройства арендуемого объекта (наличие освещения, водоснабжения, отопления, водоотведения):

$K_{б} = 0,9$ – при отсутствии одного вида благоустройства;

$K_{б} = 1$ – при наличии в арендуемых объектах всех видов благоустройства.

Кл – льготный коэффициент, применяется при аренде объектов, включенных в Перечень имущества Ясненского муниципального округа Оренбургской области, свободного от прав третьих лиц, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, для арендаторов, являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства, либо организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в

Российской Федерации», в том числе занимающихся социально значимыми видами деятельности.

Кл = 0,4 к размеру годовой арендной платы в первый год аренды;

Кл = 0,6 к размеру годовой арендной платы во второй год аренды;

Кл = 0,8 к размеру годовой арендной платы в третий год аренды;

Кл = 1,0 к размеру годовой арендной платы в четвертый год аренды и далее.

Приложение №2 к Положению «О порядке заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ясненского муниципального округа Оренбургской области»
от 30.01.2025 № 386

Методика расчета арендной платы за движимое имущество Ясненского муниципального округа

Расчет стоимости арендной платы производится по формуле:

Годовой размер арендной платы за движимое имущество определяется по формуле:

$$\text{Апл} = (A + \text{Сстоим}/8,3) \times \text{Квд} \times \text{Кл}, \text{ где:}$$

Апл – годовой размер арендной платы, руб/год

A – годовая норма амортизационных отчислений (по каждому конкретному объекту отдельно);

Сстоим – балансовая стоимость объектов движимого имущества (по каждому конкретному объекту отдельно);

Квд – коэффициент вида деятельности арендатора, для которого используется арендуемое имущество:

Квд = 0,5 – для организаций всех форм собственности и индивидуальных предпринимателей, предоставляющих населению коммунальные услуги, услуги пассажирских перевозок по муниципальным маршрутам;

Квд = 0,2 - для организаций всех форм собственности и индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги по эксплуатации и обслуживанию жилищного фонда, по благоустройству, уборке и озеленению территории;

Квд = 0,15 - для организаций всех форм собственности и индивидуальных предпринимателей, оказывающих населению услуги в сфере культуры и организации досуга, развития физической культуры и спорта, в сфере образования;

Квд = 1 - для организаций всех форм собственности и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих прочие виды деятельности.

Кл – льготный коэффициент, применяется при аренде объектов, включенных в Перечень имущества Ясненского муниципального округа Оренбургской области, свободного от прав третьих лиц, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование субъектам малого и

среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, для арендаторов, являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства, либо организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в том числе занимающихся социально значимыми видами деятельности.

Кл = 0,4 к размеру годовой арендной платы в первый год аренды;

Кл = 0,6 к размеру годовой арендной платы во второй год аренды;

Кл = 0,8 к размеру годовой арендной платы в третий год аренды;

Кл = 1,0 к размеру годовой арендной платы в четвертый год аренды и далее.