

ПОСПЕЛИХИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ
НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
АЛТАЙСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

Приложение
к решению
районного Совета
народных депутатов
от 22.08.2022 № 42

22.08.2022

№ 42

с. Поспелиха

Об утверждении Порядка передачи в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества муниципального образования Поспелихинский район Алтайского края

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением «О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования Поспелихинский район Алтайского края», принятым решением Поспелихинского районного Совета народных депутатов Алтайского края от 24.04.2018 № 17, руководствуясь ст.ст. 5 и 44 Устава муниципального образования Поспелихинский район Алтайского края, районный Совет народных депутатов РЕШИЛ:

1. Принять решение «Об утверждении Порядка передачи в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества муниципального образования Поспелихинский район Алтайского края» прилагается.

2. Данное решение опубликовать в сборнике муниципальных правовых актов.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджету, налогам, имущественным и земельным отношениям (Манн В.В.)

Председатель районного Совета
народных депутатов

Т.В. Шарафеева

Глава района

И.А. Башмаков



Порядок передачи в аренду, безвозмездное пользование
муниципального имущества муниципального образования
Поспелихинский район Алтайского края

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок передачи в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества муниципального образования Поспелихинский район Алтайского края (далее - Порядок) регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду, безвозмездное пользование движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Поспелихинский район Алтайского края (далее - муниципальное образование).

1.2. Действие настоящего Порядка не распространяется на отношения, связанные с передачей в аренду жилых помещений, передачей в аренду, безвозмездное пользование имущества, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

1.3. К отношениям, не урегулированным настоящим Порядком, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие данные правоотношения.

2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

- 1) закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями муниципального образования;
- 2) закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными автономными учреждениями муниципального образования;
- 3) закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными учреждениями муниципального образования;
- 4) закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями муниципального образования;
- 5) закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными казенными предприятиями муниципального образования;
- 6) составляющее муниципальную казну муниципального образования.

3. Арендодатели муниципального имущества

3.1. Арендодателями муниципального имущества являются:

1) Администрация Поспелихинского района Алтайского края (далее - администрация района) - в отношении имущества, составляющего казну муниципального образования;

2) муниципальные унитарные, казенные предприятия, муниципальные автономные, казенные и бюджетные учреждения района - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления соответственно.

4. Арендаторы муниципального имущества

4.1. Арендаторами муниципального имущества могут быть юридические лица, индивидуальные предприниматели и физические лица.

5. Порядок передачи муниципального имущества в аренду

5.1. Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется по результатам проведения торгов (в форме аукциона или конкурса) на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, предусмотренных п. 5.3 настоящего Порядка.

Конкурсы или аукционы на право заключения договоров аренды муниципального имущества проводятся в порядке, установленном Федеральным антимонопольным органом.

Решение о проведении торгов на право заключения договоров аренды принимается арендодателем.

5.2. Инициировать процедуру передачи муниципального имущества в аренду вправе арендодатель, любые заинтересованные юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица (далее - заявители).

Заявитель направляет заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду в произвольной форме арендодателю.

5.3. Муниципальное имущество передается в аренду без проведения торгов в случаях и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.4. При передаче в аренду имущества без проведения торгов заявители представляют арендодателю оригиналы и копии следующих документов:

1) для юридических лиц:

а) учредительные документы со всеми действующими изменениями и дополнениями;

б) свидетельство о государственной регистрации юридического лица;

в) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, полученная не ранее чем 6 месяцев до дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;

г) свидетельство о постановке на учет в качестве налогоплательщика в налоговом органе;

д) информационное письмо органов статистики о присвоении статистических кодов;

е) документы, подтверждающие право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов;

ё) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя заключать сделки от имени юридического лица;

ж) паспорт представителя заявителя;

2) для индивидуальных предпринимателей:

а) паспорт заявителя;

б) свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;

в) выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее чем за 6 месяцев до дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;

г) свидетельство о постановке на учет в качестве налогоплательщика в налоговом органе;

д) документы, подтверждающие право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов;

3) для физических лиц:

а) свидетельство о постановке на учет в качестве налогоплательщика в налоговом органе;

б) документы, подтверждающие право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов

в) паспорт заявителя.

5.5. Идентичность копий с оригиналами документов и подписей заявителей заверяется уполномоченными специалистами арендодателя непосредственно при подаче заявления, после чего оригиналы документов возвращаются заявителю.

В случае направления документов по почте копии документов и подписи заявителей в заявлениях должны быть заверены нотариально.

5.6. Арендодатель в течение месяца со дня получения заявления заключает с заявителем договор аренды либо принимает решение об отказе в его заключении.

5.7. Решение об отказе в заключении договора аренды принимается в случаях, если:

1) представлен неполный пакет документов либо документы не соответствуют установленным требованиям;

2) в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация;

3) представленные документы не подтверждают право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов;

4) отсутствует свободное имущество, удовлетворяющее заявленным требованиям.

6. Особенности предоставления в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными унитарными и казенными предприятиями, бюджетными и казенными учреждениями муниципального образования

6.1. Муниципальное бюджетное учреждение передает с согласия Администрации района, в чьем ведомственном подчинении находится учреждение в аренду недвижимое имущество и особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальное имущество, находящееся у него на праве оперативного управления, передает в аренду самостоятельно, если иное не установлено законом.

6.2. Муниципальное казенное учреждение передает в аренду муниципальное имущество с согласия Администрации района и структурного подразделения, в чьем ведомственном подчинении находится учреждение.

6.3. Муниципальное унитарное предприятие передает в аренду принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество с согласия Администрации района и структурного подразделения, в чьем ведомственном подчинении находится учреждение.

6.4. Муниципальное казенное предприятие передает в аренду принадлежащее ему на праве оперативного управления недвижимое имущество с согласия Администрации района и структурного подразделения, в чьем ведомственном подчинении находится учреждение.

6.5. Передача муниципального имущества в аренду муниципальными учреждениями допускается только для целей, не противоречащих уставной деятельности учреждений.

6.6. Предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями муниципального образования, осуществляется путем проведения торгов на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5.3 настоящего Порядка, после получения согласия администрации района в соответствии с пп. 6.1 - 6.4 настоящего Порядка.

6.7. При передаче в аренду недвижимого имущества, а также особо ценного движимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, являющимися объектами социальной инфраструктуры для детей, или приобретенного ими за счет средств, выделенных им собственником на приобретение такого имущества, обязательно проведение экспертной оценки последствий заключения договоров аренды для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей в соответствии с действующим законодательством.

Уполномоченным органом по проведению экспертной оценки последствий заключения договоров аренды для обеспечения образования, воспита-

ния, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей является Комитет по образованию Администрации района. При передаче такого имущества в аренду спортивным организациям обязательно согласование отдела по физической культуре и спорту.

6.8. В целях получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества муниципальные предприятия, муниципальные учреждения предоставляют в Администрацию района:

1) копии документов, подтверждающих право на имущество, передаваемое в аренду;

2) заявление с указанием имущества, предполагаемого к передаче в аренду, с обоснованием необходимости совершения сделки, способа предоставления муниципального имущества в аренду (по результатам торгов, без проведения торгов);

3) документы, подтверждающие право предполагаемого арендатора на заключение с ним договора аренды без проведения торгов;

4) проект договора аренды;

5) заключение экспертной оценки последствий заключения договора аренды для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей (для образовательных учреждений).

6.9. Администрация района в течение 15 календарных дней рассматривает представленные документы и принимает решение о согласовании передачи в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальным унитарным или казенным предприятием, муниципальным бюджетным или казенным учреждением, или об отказе в таком согласовании.

6.10. Основаниями для отказа в согласовании являются:

1) неполнота или недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах;

2) несоответствие предлагаемых условий аренды предмету и целям деятельности арендодателя;

3) невозможность осуществления уставной деятельности в результате передачи муниципального имущества в аренду;

4) несоответствие условий аренды требованиям настоящего Порядка.

6.11. После заключения договора аренды один экземпляр направляется в администрацию района (отдел по управлению муниципальным имуществом).

6.12. Все изменения и дополнения к договору аренды согласовываются с Администрацией района.

7. Условия аренды муниципального имущества

7.1. Договором аренды муниципального имущества должны быть определены следующие условия:

1) объект аренды (данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору), в отношении объектов недвижимости - местонахождение;

2) срок действия договора;

3) порядок передачи имущества и порядок его возврата арендатором;

4) права третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество;

5) целевое назначение передаваемого в аренду имущества; в случае передачи в аренду нежилого помещения - вид деятельности арендатора, осуществляемый в арендуемом помещении;

6) размер арендной платы, порядок ее изменения;

7) порядок, условия и сроки внесения арендной платы, в т.ч. внесение арендатором арендной платы не позднее 27 числа текущего месяца;

8) условия использования арендуемого имущества, последствия нарушения этих условий;

9) условия возложения на арендатора расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого имущества и его страхованием;

10) ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды, в т.ч. не уплаты арендатором арендных платежей в установленных договором аренды сроком, арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ установленной на день уплаты санкций от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки;

11) обязанность арендатора нести расходы по оплате коммунальных услуг, а также эксплуатационные расходы по содержанию предоставленного в аренду имущества;

12) порядок осуществления контроля со стороны арендодателя за соблюдением арендатором условий договора аренды.

7.2. Договор аренды должен устанавливать право арендодателя отказаться от исполнения договора и расторгнуть его во внесудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения арендатором условий договора в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию долгосрочного договора аренды и изменений к нему в регистрирующем органе и письменно проинформировать арендодателя о факте регистрации в течение двух месяцев с момента заключения договора.

7.4. В отношении имущества муниципальной казны и муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за казенными учреждениями, налог на добавленную стоимость (НДС) арендатор, являясь налоговым агентом, самостоятельно исчисляет и уплачивает в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Порядок расчета арендной платы при передаче имущества без проведения торгов

8.1. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом при передаче в соответствии с п. 5.3 настоящего Порядка определяется в следующем порядке:

8.1.1. Размер годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями) устанавливается в соответствии с Решением Поспелихинского районного Совета народных депутатов Алтайского края от 29.05.2014 №17 «Об утверждении ставок арендной платы за сдаваемое в аренду имущество, находящееся в собственности муниципального образования Поспелихинский район Алтайского края».

8.1.2. Размер годовой арендной платы за сооружения определяется, как ежегодные амортизационные отчисления от балансовой стоимости передаваемого в аренду муниципального имущества.

При этом размер арендной платы изменяется в случае переоценки имущества, проводимой в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.1.3. Размер годовой платы за движимое имущество определяется в соответствии с Методикой по определению арендной платы при сдаче в аренду муниципального движимого имущества муниципального образования Поспелихинский район Алтайского края согласно приложению к Порядку.

При этом размер арендной платы изменяется в случае переоценки имущества, проводимой в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При сдаче в аренду движимого имущества, имеющего нулевую остаточную стоимость, находящегося в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, расчет арендных платежей произойдет на основании рыночной величины арендной платы, определенной независимой оценкой.

8.1.4. При передаче в аренду муниципального имущества по результатам торгов:

- размер арендной платы устанавливается как наиболее высокая цена договора, определенная по результатам торгов.

8.1.5. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством и договором аренды.

8.1.6. Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны и закрепленного за казенным учреждением, суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны и закрепленного за казенными учреждениями, подлежат зачислению в бюджет района.

8.1.7. Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных бюджетных учреждений, поступают в полном объеме на счет муниципальных учреждений.

8.1.8. Получателями доходов от сдачи в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, являются эти предприятия.

9. Порядок передачи муниципального имущества
в безвозмездное пользование

9.1. В безвозмездное пользование муниципальное имущество передается в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.2. Муниципальное имущество передается в безвозмездное пользование в порядке, предусмотренном для договоров аренды.

10. Условия безвозмездного пользования
муниципальным имуществом

10.1. Основным документом, регулирующим отношения ссудодателя с ссудополучателем, является договор безвозмездного пользования (договор ссуды).

10.2. Договором безвозмездного пользования муниципальным имуществом должны быть определены следующие условия:

1) объект договора ссуды. В договоре указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче ссудополучателю. В отношении объекта недвижимости указывается его местонахождение;

2) порядок передачи имущества и порядок его возврата ссудополучателем;

3) целевое назначение передаваемого имущества, в случае предоставления нежилого помещения - вид деятельности ссудополучателя в предоставленном помещении;

4) права третьих лиц на передаваемое имущество;

5) условия использования имущества, последствия нарушения этих условий;

6) условия возложения на ссудополучателя расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого имущества и его страхованием;

7) ответственность ссудополучателя за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору ссуды;

8) порядок контроля со стороны ссудодателя за соблюдением ссудополучателем условий договора ссуды.

10.3. Договор ссуды должен устанавливать право ссудодателя отказаться от исполнения договора и расторгнуть его во внесудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ссудополучателем условий договора в соответствии с действующим законодательством.

Приложение
к Порядку передачи в аренду,
безвозмездное пользование
муниципального имущества
муниципального образования
Поспелихинский район
Алтайского края

МЕТОДИКА

по определению арендной платы при сдаче в аренду
муниципального движимого имущества

муниципального образования Поспелихинский район Алтайского края

Расчет арендной платы при сдаче в аренду движимого имущества определяется в виде доли балансовой (первоначальной) стоимости имущества с учетом процента амортизации, эффективности его использования в зависимости от вида деятельности арендатора и ключевой ставки, установленной Банком России:

$АП = (Сб \times К \times Ка \times Кд) : 100$, где

АП – годовая арендная плата при сдаче в аренду движимого имущества (руб.);

Сб – балансовая (первоначальная) стоимость арендуемого движимого имущества с учетом изменений стоимости в случаях дооборудования, модернизации, реконструкции, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств;

К – ключевая ставка, установленная Банком России на дату заключения договора аренды;

Кд – коэффициент доходности аренды движимого имущества, определяемый в зависимости от сферы использования имущества (таблица 1);

Ка – коэффициент амортизации, определяемый в зависимости от процента амортизации имущества (таблица 2).

Таблица 1 Коэффициент доходности движимого имущества

№ пп	Сфера использования движимого имущества, предполагаемого к сдаче в аренду	Значение коэффициента доходности Кд
1	Независимо от сферы применения: - оказание услуг в рамках исполнения муниципального контракта, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», если контрактом предусмотрено использование указанного движимого имущества; - для организации рабочих мест инвалидов	0,2
2	Общественное питание, транспортные перевозки, оказание услуг связи льготным категориям населения независимо от форм собственности	0,35
3	Прочие виды деятельности	1,0

Таблица 2 Коэффициент амортизации, определяемый в зависимости от процента амортизации имущества

№ пп	% износа имущества	Значение коэффициента износа Ки
1	До 20	1
2	От 21 до 40	0,8
3	От 41 до 50	0,7
4	От 51 до 60	0,6
5	От 61 до 70	0,5
4	От 71 до 80	0,4
5	От 81	0,3