

Совет депутатов
муниципального образования
Ясненский городской округ
Оренбургской области
первого созыва
заседание **седьмое**

РЕШЕНИЕ

от 04 февраля 2016 года № 58

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 муниципального образования Ясненский городской округ Оренбургской области»

Руководствуясь статьей 132 Конституции Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Ясненский городской округ Оренбургской области Совет депутатов муниципального образования Ясненский городской округ

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 муниципального образования Ясненский городской округ Оренбургской области» согласно приложению.

2. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по вопросам бюджетной, налоговой и финансовой политики.

3. Настоящее решение вступает в силу после его обнародования.

Председатель Совета депутатов
муниципального образования
Ясненский городской округ

В.В.Шевченко

Глава муниципального образования
Ясненский городской округ

Т.М.Силантьева

Разослано: дело – 2, прокурору, отделу по имуществу.

Положение
"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 Ясенский городской округ
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 муниципального образования Ясенский городской округ 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", приказом Федеральной антимонопольной службы 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", Уставом муниципального образования Ясенский городской округ Оренбургской области.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок и условия предоставления имущества муниципального образования Ясенский городской округ Оренбургской области (далее – Ясенский городской 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 Ясенского городского округа.

1.4. Полномочия по передаче муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования, во владение и (или) пользование осуществляет Администрация Ясенского городского округа в лице отдела по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям.

1.5. Муниципальные унитарные предприятия и муниципальные

учреждения, учредителем которых является Ясненский городской округ, вправе выступать арендодателями в отношении закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления объектов имущества с согласия администрации Ясненского городского 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 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 городского округа - при передаче объектов, составляющих муниципальную казну;

- муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения, учредителем которых является Ясненский городской 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 в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о проведении торгов создается конкурсная или аукционная комиссия соответственно, определяется ее 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 муниципального образования Ясненский городской округ.

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

2.7. При проведении торгов начальная (минимальная) цена договора аренды в размере ежегодного платежа определяется организатором торгов на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Размер арендной платы по договору аренды определяется по результатам торгов в соответствии с предложением о цене договора, сделанным победителем аукциона, конкурса, и не может быть меньше начального (минимального) размера арендной платы.

В случае заключения договора аренды без проведения торгов, размер арендной платы определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы (приложения № 1 и № 2).

2.8. 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, страхование имущества. Порядок и сроки внесения арендной платы предусматриваются в договоре аренды.

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

Победителем конкурса на право заключения договора признается участник конкурса, предложивший лучшие условия исполнения договора, и 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 истечении срока их действия осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции".

2.11. Типовые формы договоров аренды, безвозмездного пользования и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и пользования в отношении муниципального имущества, утверждаются постановлением администрации Ясненского городского округа.

3. Организация учета и контроля исполнения договоров

6.1. 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.

6.2. 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 установленных законом и договором случаях;

- 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.

Методика расчета арендной платы за недвижимое имущество муниципального образования Ясненский городской округ

Расчет стоимости арендной платы производится по формуле:

$Апл = Бст \times S + Квд \times Кар \times Кэт \times Кб$, где:

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

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

- Бст = 190 руб/м² - для нежилых помещений, расположенных на территории города Ясный;

- Бст = 95 руб/м² - для нежилых помещений, расположенных на территории сельских населенных пунктов;

- Бст = 35 руб/м² - для гаражей, расположенных на территории города Ясный;

- Бст = 18 руб/м² - для гаражей, расположенных на территории сельских населенных пунктов;

S – кв.м., площадь арендуемых помещений;

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

$Квд = 1$ – 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, офисы, конторы, аптеки, магазины, аптеки, рестораны, кафе, объекты телефонной и сотовой связи;

$Квд = 0,7$ – для помещений, арендуемых для склада, архива, для диспетчерских такси;

$Квд = 0,5$ – для помещений, арендуемых под офисы, производственные и подсобные помещения организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги для потребителей по регулируемым тарифам, для помещений, используемых для осуществления научно-производственной деятельности;

$Квд = 0,3$ – для помещений, арендуемых для организаций социального обслуживания, учреждений здравоохранения, учреждений и организаций, занимающихся образовательной деятельностью, в том числе внешкольной и дополнительной.

Кар – коэффициент категории арендатора:

$K_{ар} = 0,2$ – 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;

$K_{ар} = 0,3$ – для предприятий, использующих труд инвалидов, при численности работающих инвалидов не менее 30% от общей численности работающих;

$K_{ар} = 0,6$ – для субъектов малого предпринимательства, участвующих в инновационной деятельности, а также для государственных учреждений, общественных организаций, фондов, ассоциаций, союзов, арендующих нежилые помещения под офис;

$K_{ар} = 0,8$ – для субъектов малого предпринимательства, осуществляющих деятельность в приоритетном направлении развития малого и среднего предпринимательства;

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

Методика расчета арендной платы за движимое имущество муниципального образования Ясненский городской округ

Расчет стоимости арендной платы производится по формуле:

Годовой размер арендной платы за движимое имущество определяется по формуле:

$$\text{Апл} = (A + \text{Стоим}/10) \times \text{Квд}, \text{ где:}$$

Апл – годовой размер арендной платы, руб/год

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

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

Стоим/10 – 10 процентов от балансовой стоимости объектов движимого имущества

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;

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.