

ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА УСТЬ-ИЛИМСКА СЕДЬМОГО СОЗЫВА РЕШЕНИЕ

от 27.10.2021г. № 29/185

О заключении договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества

Руководствуясь статьей 215 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования город Усть-Илимск, утвержденным решением Городской Думы города Усть-Илимска от 27.04.2011г. № 26/155, статьями 23, 25, 34, 43, 50 Устава муниципального образования город Усть-Илимск, Городская Дума, -

РЕШИЛА:

1. Утвердить:

1) Положение о заключении договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества (приложение № 1);

2) Положение о функциях организатора торгов по продаже права на заключение договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества (приложение № 2).

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Усть-Илимск официальный», разместить в сетевом издании «UST-ILIMSK» (www.усть-илимскофициальный.рф), на официальных сайтах Городской Думы города Усть-Илимска, Администрации города Усть-Илимска.

Председатель Городской Думы А.П. Чихирьков
Мэр города А.И. Щекина

Приложение № 1

УТВЕРЖДЕНО
решением Городской Думы города Усть-Илимска от 27.10.2021г. № 29/185

Положение
о заключении договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества

Раздел I **Общие положения**

1. Настоящее Положение о заключении договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении муниципального имущества, (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ), приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, преду-

смаатривающих 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» (далее – Приказ № 67).

2. Положение определяет порядок и условия предоставления юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования город Усть-Илимск (далее – муниципальное имущество), по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества (далее - договоры), порядок согласования заключения договоров, определения размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом, осуществления контроля за использованием муниципального имущества.

3. Положение не распространяется на случаи предоставления в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом и иного пользования муниципальным имуществом, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, Федеральным законом Российской Федерации от 21.07.2005г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

4. В качестве Арендодателей (Ссудодателей) муниципального имущества от имени муниципального образования выступают:

1) Департамент недвижимости Администрации города Усть-Илимска (далее - Департамент);

2) муниципальные унитарные предприятия (далее – муниципальные предприятия) - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, с согласия собственника этого имущества;

3) автономные, бюджетные и казенные муниципальные учреждения (далее – муниципальные учреждения) в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления, с согласия собственника этого имущества.

5. Арендаторами (Ссудополучателями) муниципального имущества могут выступать физические лица, в том числе физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», юридические лица и индивидуальные предприниматели (далее – заявители).

6. Договоры, а также соглашения о внесении изменений в договоры регистрируются в Департаменте.

7. Заключение договоров осуществляется:

1) по результатам торгов (конкурса или аукциона);

2) без проведения торгов, при передаче муниципального имущества в случаях, предусмотренных статьей 17.1 Закона № 135-ФЗ.

Раздел II

Порядок заключения договоров

8. Договоры в отношении муниципального имущества заключаются на срок не более 15 лет.

9. Порядок организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов осуществляется в соответствии с Приказом № 67.

10. Порядок заключения договоров в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, без проведения торгов осуществляется Департаментом в порядке, установленном соответствующим административным регламентом.

11. Для получения согласия на передачу в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества (движимого и недвижимого), закрепленного за муниципальным предприятием или муниципальным учреждением, последние в срок не позднее, чем за 10 рабочих дней до предполагаемого срока заключения договора, представляют в Департамент

заявление, которое должно содержать следующие сведения:

1) наименование предполагаемого арендатора (ссудополучателя) (полное наименование юридического лица, ИНН, ОГРН, КПП, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, физического лица, паспортные данные) при передаче имущества без проведения торгов;

2) цель использования муниципального имущества;

3) площадь и адрес муниципального имущества;

4) вид испрашиваемого права;

5) срок договора;

6) отметка о согласовании заявления постоянно действующим исполнительным органом Администрации города Усть-Илимска (Учредителем).

12. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) выкопировка из технического паспорта (плана): титульный лист, экспликация, поэтажный план в случае заключения договора на часть муниципального имущества;

2) заключение комиссии о проведении оценки последствий заключения договора в случае, предусмотренном пунктом 4 статьи 13 Федерального закона от 24.07.1998г. № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации».

13. Согласие на право заключения договора оформляется распоряжением начальника Департамента недвижимости Администрации города Усть-Илимска, отказ в согласовании заключения договора – уведомлением об отказе.

14. Основанием для отказа в согласовании заключения договора является:

1) в заявлении не указаны сведения, предусмотренные пунктом 11 настоящего Положения;

2) в заявлении указаны недостоверные сведения, предусмотренные пунктом 11 настоящего Положения;

3) не представлены или представлены не в полном объеме документы, указанные в пункте 12 настоящего Положения;

4) аренда, безвозмездное пользование лишает муниципальное учреждение возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены их Уставами, или ограничивает эту возможность.

15. В договорах предусматриваются обязанности Арендаторов (Ссудополучателей):

1) производить за свой счет страхование муниципального имущества;

2) разрабатывать и регистрировать декларации пожарной безопасности муниципального имущества;

3) производить за свой счет проведение капитального ремонта муниципального имущества.

16. Муниципальные преференции предоставляются в порядке и в соответствии с Законом № 135-ФЗ.

Раздел III

Порядок определения размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом

17. За пользование муниципальным имуществом, предоставленным по договору аренды, взимается арендная плата, определяемая в твердой денежной сумме, вносимой периодически.

18. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом по договору аренды определяется по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды в соответствии с предложением о цене договора, сделанным победителем торгов, и не может быть меньше начального (минимального) размера арендной платы.

19. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом, предоставленным в аренду без проведения торгов, устанавливается одним из следующих способов:

1) расчетным методом в соответствии с пунктами 23, 29 настоящего Положения;

2) протокола согласования цены, согласно пункту 31 настоящего Положения.

20. Размер базовой ставки арендной платы за пользование муниципальным имуществом, предоставленным в аренду без проведения торгов (далее – базовая ставка), определяется на основании отчета по определению рыночной стоимости базовой ставки арендной платы за 1 кв.м. общей площади недвижимого имущества, составленного в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, и утверждается решением Городской Думы города Усть-Илимска.

21. Базовая ставка изменяется Арендодателем в одностороннем порядке не реже одного раза в пять лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение базовой ставки. Изменение арендной платы на уровень инфляции в году, в котором был произведен перерасчет, не проводится.

22. Арендная плата за муниципальное имущество ежегодно изменяется Арендодателем в одностороннем порядке путем умножения на уровень инфляции, установленный постановлением Администрации города Усть-Илимска, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды муниципального имущества. Об изменении арендной платы Арендатор уведомляется в письменном виде не менее чем за 5 дней до начала очередного финансового года.

23. Размер годовой арендной платы по конкретному объекту недвижимости, определяется по формуле:

$A_{п} = A_{б} * S * P_{к} * \text{ст. НДС}$, где

$A_{п}$ - годовой размер арендной платы;

$A_{б}$ - базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. общей площади в год;

S - площадь недвижимого имущества, сданного в аренду;

$P_{к}$ - произведение поправочных коэффициентов;

ст. НДС - ставка налога на добавленную стоимость.

24. Поправочные коэффициенты:

1) K_1 - коэффициент, учитывающий специфику деятельности арендатора:

спортивно - образовательные автономные некоммерческие организации, осуществляющие реализацию дополнительных программ и услуг по физическому воспитанию детей и взрослых - $K_1 = 0,05$;

автостоянки открытого типа для хранения автотранспортных средств - $K_1 = 0,08$;

кинотеатры, досуговые, спортивно - оздоровительные центры - $K_1 = 0,2$;

учебные заведения, промышленность, строительство, транспорт, производство товаров народного потребления, овощехранилища, складские помещения, производство продуктов питания, полуфабрикатов - $K_1 = 0,6$;

бытовое обслуживание, информационно-вычислительное обслуживание, средства массовой информации, органы государственной власти и управления Российской Федерации и Иркутской области, государственные внебюджетные фонды - $K_1 = 0,8$;

торговля медикаментами и книгами, кафе, закусочные - $K_1 = 1,0$;

торговля продовольственными и непродовольственными товарами, рестораны, бары, офисы, операции с недвижимостью - $K_1 = 1,1$;

банки, биржи - $K_1 = 1,3$;

рыночная торговля - $K_1 = 1,5$;

2) K_2 - коэффициент зонирования:

зона 1 - пр.Мира, ул.Мечтателей, ул.Георгия Димитрова - $K_2 = 2,5$;

зона 2 - ул.Героев Труда, ул.Федотова, 11 микрорайон, ул. 50 лет ВЛКСМ, ул.Ленина № 4 и 5, ул.Романтиков, ул.Энгельса - $K_2 = 2,0$;

зона 3 - ул.Белградская, пр.Дружбы Народов, ул.Чайковского, ул.Карла Маркса, ул. 40 лет Победы, ул.Наймушина - $K_2 = 1,8$;

зона 4 - ул.Братская, Братское шоссе, ул.Ленина (кроме №№ 4 и 5), ул.Комсомольская, ул.Булгакова - $K_2 = 1,6$;

зона 5 - ул.Кирова, ул.Рабочая, ул.Юбилейная, ул.Трудовая, ул. Генералова, ул.Крупской - $K_2 = 1,4$;

зона 6 - прочие улицы, не вошедшие в 1-5 зоны - $K_2 = 1,2$;

3) K_3 - коэффициент благоустроенности объекта:

кирпичные, крупнопанельные - $K_3 = 1$;

деревянные, сборно-щитовые, каркасные - $K_3 = 0,8$;

чердак, подвал, технический этаж, цоколь - $K_3 = 0,6$;

при отсутствии одного из видов коммунальных услуг K_3 снижается на 0,1;

при наличии кровли, совмещенной с пандусом, K_3 снижается на 0,1;

4) K_4 - коэффициент обслуживания арендуемой площади:

до 30 кв.м. - $K_4 = 4$;

от 31 кв.м до 50 кв.м - $K_4 = 2,5$;

от 51 кв.м до 100 кв.м - $K_4 = 2$;

от 101 кв.м до 200 кв.м - $K_4 = 1,5$;

от 201 кв.м до 400 кв.м - $K_4 = 1,3$;

от 401 кв.м до 600 кв.м - $K_4 = 1,2$;

от 601 кв.м до 1000 кв.м - $K_4 = 1,1$;

от 1001 кв.м до 2000 кв.м - $K_4 = 1$;

свыше 2000 кв.м - $K_4 = 0,9$.

25. При расчете арендной платы на автостоянки открытого типа для хранения автотранспортных средств применять два поправочных коэффициента:

K_1 - коэффициент, учитывающий специфику деятельности арендатора;

K_2 - коэффициент зонирования.

26. Коэффициент, учитывающий специфику деятельности арендатора (K_1), применяется на часть площади, которая используется в соответствии с назначением недвижимого имущества и непосредственно самим арендатором.

27. В целях обеспечения стабильного функционирования предприятий, учреждений, организаций, деятельность которых связана с эксплуатацией жилищно-коммунального хозяйства и с жизнеобеспечением муниципального образования город Усть-Илимск, а также в целях обеспечения стабильного функционирования государственных учреждений, государственных внебюджетных фондов, образовательных учреждений, общественных объединений, некоммерческих организаций (в том числе политических партий), деятельность которых направлена на социальное становление и самореализацию жителей муниципального образования город Усть-Илимск, пропаганду здорового образа жизни, физической культуры и спорта, при расчете суммы годовой арендной платы по конкретному объекту недвижимости может применяться льготный коэффициент ($K_l = 0,5$).

Применение льготного коэффициента определяется распоряжением начальника Департамента недвижимости Администрации города Усть-Илимска на основании заявления Арендатора с обоснованием причин для его применения.

28. В случае, если Арендодателем муниципального имущества выступает Департамент, муниципальное предприятие, муниципальное учреждение, коммунальные услуги, расходы, связанные с обслуживанием арендуемых помещений, текущий, капитальный ремонт, а также расходы, связанные с обязательным участием Арендатора в содержании мест общего пользования зданий, прилегающей территории и иные платежи в состав арендной платы не включаются и оплачиваются Арендатором самостоятельно.

29. Расчет годовой арендной платы при сдаче в аренду движимого имущества определяется исходя из суммы годовой амортизации этого имущества с учетом его износа и рассчитывается по формуле:

$Апл. = Фп * Na / 100 * Ки * Кап * ст. НДС$, где:

Апл. - годовая арендная плата при сдаче в аренду движимого имущества или передаточных устройств;

Фп - полная восстановительная стоимость арендуемого объекта по данным бухгалтерского учета на момент сдачи в аренду;

Na - норма амортизационных отчислений, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации, и действующая на момент заключения договора аренды;

Ки - коэффициент, учитывающий снижение арендной платы в связи с износом имущества:

0 - 20% - Ки = 1;

20% - 50% - Ки = 0,75;

50% - 75% - Ки = 0,5;

свыше 75% - Ки = 0,2,

Кап.- коэффициент арендного процента, норма прибыли от сдачи в аренду имущества, устанавливается в размере 15%;

ст. НДС- ставка налога на добавленную стоимость.

30. При сдаче в аренду более одного объекта движимого имущества расчет арендной платы производится отдельно за каждый объект (или группу объектов одного целевого и функционального назначения) в соответствии с пунктом 29 настоящего Положения. Общая сумма арендной платы определяется путем суммирования данных величин и указывается в договоре аренды.

31. При сдаче в аренду объектов недвижимости или их частей, движимого имущества на основании протокола согласования может устанавливаться договорная арендная плата, которая не должна быть ниже рассчитанной в соответствии с пунктами 23, 29 настоящего Положения.

Раздел IV

Контроль за использованием муниципального имущества

32. Департамент, муниципальные предприятия, муниципальные учреждения, являющиеся Арендодателями (Ссудодателями) муниципального имущества, осуществляют:

1) учет муниципального имущества, переданного по договорам;

2) контроль за выполнением условий договоров, в том числе за использованием муниципального имущества по назначению, за своевременностью и полнотой поступления арендной платы.

33. В целях выявления и предотвращения фактов нецелевого, неэффективного использования муниципального имущества, его утраты, недействительных сделок и иных действий (бездействий) с имуществом, нарушающих законодательство Российской Федерации, Департамент вправе проводить контрольные мероприятия в отношении Арендаторов (Ссудополучателей), запрашивать и получать информацию, документы, необходимые для выполнения своих полномочий.

Председатель Городской Думы А.П. Чихирьков
Мэр города А.И. Щекина

Приложение № 2

УТВЕРЖДЕНО

решением Городской Думы города Усть-Илимска от 27.10.2021г. № 29/185

Положение

о функциях организатора торгов по продаже права на заключение договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества

1. Настоящее положение разработано на основании Закона № 135-ФЗ, Приказа № 67 и определяет функции организатора торгов (аукционов, конкурсов) на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муницип-

ципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Усть-Илимск.

2. Организатором торгов по продаже права на заключение договоров в отношении муниципального имущества:

1) не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, выступает Департамент;

2) закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями или муниципальными учреждениями выступает соответствующее муниципальное унитарное предприятие или муниципальное учреждение.

3. Проведение торгов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, осуществляется на основании распоряжения начальника Департамента недвижимости Администрации города Усть-Илимска, в котором определяются форма проведения торгов (аукцион или конкурс), предмет торгов.

4. На основании распоряжения начальника Департамента недвижимости Администрации города Усть-Илимска о проведении торгов Департамент назначает комиссию по проведению конкурса или аукциона, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии, определяет срок размещения на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» извещений, документации о проведении торгов.

5. В состав комиссии входят представители Департамента, Комитета финансов Администрации города Усть-Илимска, Городской Думы города Усть-Илимска (по согласованию), при необходимости - специалисты Администрации города Усть-Илимска. Порядок работы комиссии определяется ее председателем.

При проведении торгов в отношении имущества, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), используемого в целях предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный решением Городской Думы города Усть-Илимска от 25.02.2009г. №88/527, решение о создании комиссии, определение ее состава и порядка работы, назначение председателя комиссии осуществляется с учетом положений части 5 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

6. Организатор торгов:

1) подготавливает по каждому предмету торгов необходимые документы и материалы;

2) определяет начальную (минимальную) цену договора (цену лота) с указанием при необходимости начальной (минимальной) цены договора (цену лота) за единицу площади муниципального имущества, права на которое передаются по договору, в размере ежемесячного или ежегодного платежа за право владения или пользования указанным имуществом, в размере платежа за право заключить договор безвозмездного пользования указанным имуществом на основании отчета об оценке, подготовленного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

3) определяет размер, срок и условия внесения, возврата задатка;

4) определяет место, дату начала и окончания приема заявок, место и срок подведения итогов торгов;

5) организует подготовку и размещает извещение, документацию о проведении торгов на официальном сайте Администрации, официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (далее - сайты в сети «Интернет»);

6) принимает заявки на участие в торгах и прилагаемые к ним документы по составленной ими описи, а также предложения о цене продаваемого на торгах права на заключение договора;

7) ведет учет заявок на участие в торгах по мере их поступления в журнале приема заявок;

8) организует подготовку и размещает информацию об итогах торгов на сайтах в сети «Интернет»;

9) не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах торгов на сайтах в сети «Интернет» заключает соответствующие договоры;

10) осуществляет аудио- или видеозапись при проведении торгов.

**Председатель Городской Думы
Мэр города**

**А.П. Чихирьков
А.И. Щекина**