



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЩЁЛКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.08.2013 № 2511
г. Щёлково, Московская область

Об утверждении Порядка предоставления
муниципального имущества Щёлковского
муниципального района Московской области
в аренду и безвозмездное пользование

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом Щёлковского муниципального района, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Щёлковского муниципального района Московской области, утверждённым решением Совета депутатов Щёлковского муниципального района от 18 декабря 2007 № 275/44, Администрация Щёлковского муниципального района постановляет:

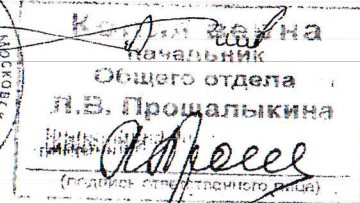
1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления муниципального имущества Щёлковского муниципального района Московской области в аренду и безвозмездное пользование (на двенадцати листах).
2. Признать утратившим силу постановление Главы Щёлковского муниципального района от 23.12.2008 № 4944 «Об утверждении Порядка предоставления муниципального имущества Щёлковского муниципального

района Московской области в аренду и безвозмездное пользование» (с изменениями от 08.05.2009 № 1265, от 30.12.2009 № 3964, от 24.03.2010 № 565, от 03.06.2010 № 1181, от 14.09.2010 № 2178, от 17.12.2010 № 3079, от 20.12.2011 № 2857).

3. Заместителю Главы Администрации Щёлковского муниципального района Щербакову А.И. обеспечить публикацию настоящего постановления в бюллетене «Информационный вестник Совета депутатов и Администрации Щёлковского муниципального района» и размещение на сайте Администрации Щёлковского муниципального района.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Главы Администрации Щёлковского муниципального района Лобяна А.А.

Глава Щёлковского
муниципального района



А.М. Ганяев

срок действия не более 5 лет

Утвержден

постановлением Администрации
Щёлковского муниципального района
от 28.08.2013 № 2511

ПОРЯДОК

предоставления муниципального имущества

Щёлковского муниципального района Московской области

в аренду и безвозмездное пользование

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом Щёлковского муниципального района, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Щёлковского муниципального района Московской области, утверждённым решением Совета депутатов Щёлковского муниципального района от 18 декабря 2007 № 275/44.

1.2. Настоящий Порядок регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности Щёлковского муниципального района, условия и порядок его предоставления в аренду и в безвозмездное пользование, порядок расчёта и внесения арендной платы.

1.3. К муниципальному имуществу Щёлковского муниципального района, относительно которого совершаются действия по передаче в аренду и безвозмездное пользование, относятся нежилые здания, строения, сооружения, помещения, в том числе встроенные, находящиеся в жилых домах, а также инженерные сооружения и коммуникации, оборудование и иное движимое имущество, принадлежащие Щёлковскому муниципальному району на праве муниципальной собственности.

1.4. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования муниципального имущества Щёлковского муниципального района осуществляется по результатам проведения торгов на право заключения этих договоров за исключением случаев, установленных Федеральным законом «О защите конкуренции».

1.5. Настоящий Порядок не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством о недрах, законодательством о концессионных соглашениях.

2. Объекты аренды и безвозмездного пользования

2.1. В аренду и безвозмездное пользование может быть передано движимое и недвижимое имущество, находящееся в собственности Щёлковского муниципального района (далее-муниципальное имущество):

1) закреплённое на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями Щёлковского муниципального района (далее-муниципальные предприятия);

2) закреплённое на праве оперативного управления за муниципальными автономными учреждениями, муниципальными бюджетными учреждениями, муниципальными казёнными учреждениями Щёлковского муниципального района (далее-муниципальные учреждения);

3) составляющее казну Щёлковского муниципального района.

3. Арендодатели и ссудодатели муниципального имущества Щёлковского муниципального района

3.1. Комитет по управлению имуществом Администрации Щёлковского муниципального района уполномочен Администрацией Щёлковского муниципального района (далее-уполномоченный орган) выступать арендодателем и ссудодателем при заключении договора аренды и безвозмездного пользования муниципальным имуществом, составляющим казну Щёлковского муниципального района.

3.2. Муниципальные предприятия, муниципальные учреждения

Щёлковского муниципального района вправе сдавать в аренду и безвозмездное пользование, закреплённое за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления движимое и недвижимое имущество в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком.

3.3. Передача муниципального недвижимого имущества в аренду и безвозмездное пользование муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями Щёлковского муниципального района осуществляется с предварительного письменного согласия Администрации.

4. Арендаторы и ссудополучатели муниципального имущества

4.1. Арендаторами и ссудополучателями муниципального имущества могут выступать индивидуальные предприниматели, физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы.

5. Порядок и условия передачи в аренду и безвозмездное пользование муниципального имущества.

5.1. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование вправе Администрация Щёлковского муниципального района (далее-Администрация), обладатели права хозяйственного ведения и оперативного управления муниципальным имуществом, любые заинтересованные физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели посредством направления соответствующего заявления в Администрацию или организациям - обладателям права хозяйственного ведения или оперативного управления муниципальным имуществом.

5.2. Передача в аренду и безвозмездное пользование муниципального имущества осуществляется:

- путём проведения торгов (аукциона или конкурса);
- без проведения торгов.

5.3. Торги (конкурс или аукцион) на право заключения договоров аренды и безвозмездного пользования проводятся в соответствии с «Правилами 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», утверждёнными приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67.

5.4. Перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования может осуществляться путём проведения торгов в форме конкурса, утверждён приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 № 67.

5.5. Передача в аренду и безвозмездное пользование муниципального имущества может осуществляться без проведения торгов на право заключения договоров аренды и безвозмездного пользования в случаях, установленных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.6. Муниципальное имущество Щёлковского муниципального района может быть передано по договору безвозмездного пользования без проведения торгов следующим ссудополучателям: органам полиции, суда, прокуратуры, Федеральной службы безопасности России, организациям гражданской обороны, по ликвидации чрезвычайных ситуаций и пожарной охраны, военному комиссариату, другим органам государственной власти Российской Федерации и Московской области, общественным организациям инвалидов и Красного Креста, религиозным организациям, муниципальным автономным учреждениям Щёлковского муниципального района, муниципальным бюджетным учреждениям Щёлковского муниципального района, муниципальным казённым учреждениям Щёлковского муниципального района (для выполнения возложенных на них функций), государственным лечебно-профилактическим учреждениям (в сельских населённых пунктах), государственным учреждениям, осуществляющим кадастровый учёт и ведение государственного кадастра недвижимости.

5.7. Организатором конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды, безвозмездного пользования муниципальным имуществом являются:

- в отношении имущества казны Щёлковского муниципального района – Администрация;

- в отношении имущества, закреплённого на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и

муниципальными учреждениями Щёлковского муниципального района, – уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (муниципальное предприятие, муниципальное учреждение Щёлковского муниципального района).

5.8. При наличии оснований, предусмотренных Федеральным законом «О защите конкуренции», при подаче заявления о предоставлении муниципального имущества в аренду или безвозмездное пользование без проведения торгов заявители представляют в Администрацию или в организацию, имеющую право хозяйственного ведения или оперативного управления муниципальным имуществом, следующий пакет документов:

5.8.1. для юридических лиц:

- заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- заверенная копия свидетельства о постановке на учёт в налоговом органе;
- заверенные копии учредительных документов;
- заверенная копия информационного письма органов статистики о присвоении статистических кодов;
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), полученная не ранее чем за три месяца со дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду или безвозмездное пользование;
- заверенная копия документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки от имени юридического лица;
- документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду или безвозмездное пользование без проведения торгов.

5.8.2. для индивидуальных предпринимателей:

- заверенная копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;
- заверенная копия свидетельства о постановке на учёт в налоговом органе;
- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП), полученная не ранее чем за три месяца со дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;

- документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

5.8.3. для физических лиц:

- копия документа, удостоверяющего личность;
- копия свидетельства о постановке на учёт в налоговом органе;
- документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

5.9. Арендодатель, Ссудополучатель обязаны поддерживать муниципальное имущество, полученное в аренду или безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонтов, а также нести все расходы по его содержанию.

5.10. Арендодатель, Ссудополучатель обязаны обеспечивать своевременное выполнение требований пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований государственных инспекторов по пожарному надзору.

6. Порядок получения согласия собственника на передачу в аренду или в безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями, муниципальными учреждениями Щёлковского муниципального района.

6.1. Для получения согласия на передачу в аренду или в безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного за муниципальным предприятием, муниципальным учреждением Щёлковского муниципального района на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, организация - обладатель данных прав представляет в Администрацию следующие документы (подлинники или заверенные копии):

1) заявление, подписанное руководителем предприятия или учреждения (предприятие-заявитель, учреждение-заявитель), согласованное с соответствующим отраслевым структурным подразделением Администрации.

Заявление должно содержать сведения об имуществе, подлежащем сдаче в аренду или в безвозмездное пользование (площадь и характеристика имущества, его местонахождение и назначение), предполагаемые условия аренды или безвозмездного пользования (срок аренды или безвозмездного пользования, размер и порядок внесения арендной платы, оценку влияния

аренды или безвозмездного пользования на уставную деятельность предприятия, учреждения);

2) необходимую техническую документацию для заключения договора аренды или безвозмездного пользования;

3) документы, подтверждающие права предприятия-заявителя, учреждения-заявителя на имущество, сдаваемое в аренду, если государственная регистрация прав на это имущество предусмотрена законодательством Российской Федерации;

4) учредительные документы арендатора или ссудополучателя, свидетельство о государственной регистрации арендатора или ссудополучателя, свидетельство о постановке арендатора или ссудополучателя на учёт в налоговые органы.

6.2. Уполномоченный орган в течение месяца со дня получения заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии на передачу в аренду или безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, муниципальным предприятием или об отказе муниципальному учреждению, муниципальному предприятию в этом.

Предприятие-заявитель или учреждение-заявитель письменно извещаются о принятом решении в течение пяти рабочих дней со дня его принятия.

6.3. Отказ на передачу в аренду или безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного за муниципальным предприятием или муниципальным учреждением, допускается в случаях, если:

1) представленные документы не соответствуют установленным требованиям;

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

3) аренда или безвозмездное пользование лишает муниципальное предприятие, муниципальное учреждение возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены уставом предприятия, учреждения или ограничивает эту возможность;

4) предлагаемые условия аренды не соответствуют предмету и цели деятельности муниципального предприятия, муниципального учреждения;

5) предлагаемые условия аренды или безвозмездного пользования не

соответствуют требованиям настоящего Порядка, а также не обеспечивают сохранность муниципального имущества или использование его по назначению.

6.4. Приём-передача муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование осуществляется по акту приёма-передачи, в котором отражается состояние имущества на момент передачи, подписанному не позднее семи дней с даты заключения или расторжения договора аренды и безвозмездного пользования.

7. Условия аренды или безвозмездного пользования муниципального имущества

7.1. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя (ссудодателя) с арендатором (ссудополучателем), является договор аренды (договор безвозмездного пользования). К договорам безвозмездного пользования применяются нормы и правила договоров аренды имущества.

7.2. Договором аренды или договором безвозмездного пользования муниципального имущества определены следующие условия:

1) объект аренды;

Указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору или ссудополучателю. В отношении объекта недвижимости указывается его местонахождение (почтовый адрес, этаж, номер помещения);

2) целевое назначение передаваемого в аренду или безвозмездное пользование муниципального имущества; в случае передачи в аренду нежилого помещения – вид деятельности арендатора, осуществляемый в арендуемом помещении;

3) срок договора аренды или договора безвозмездного пользования;

4) порядок передачи муниципального имущества арендатору или ссудополучателю и порядок его возврата арендатором или ссудополучателем;

5) порядок определения размера арендной платы.

Арендная плата определяется договором без учёта налога на добавленную стоимость и иных обязательных платежей. Налог на

добавленную стоимость перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет и не включается в сумму арендной платы.

7.3. Арендатор (ссудополучатель) обязан нести расходы по оплате коммунальных услуг, содержанию и эксплуатации полученного в аренду (ссуду) муниципального недвижимого имущества, заключив самостоятельно в месячный срок со дня подписания акта приёма-передачи муниципального имущества соответствующие договоры с коммунальными предприятиями, обеспечивающими поставку коммунальных услуг, и управляющей компанией.

7.4. Арендатор вправе сдавать арендуемое имущество в субаренду только с согласия Арендодателя. Имущество в субаренду предоставляется на срок, не превышающий срок договора аренды. К договорам субаренды применяются нормы и правила о договорах аренды.

7.5. Договоры аренды, заключаемые уполномоченным органом, разрабатываются уполномоченным органом.

8. Определение расчетной величины арендной платы по договору аренды

8.1. Расчетная величина арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями и нежилыми помещениями определяется по формуле:

$A_p = B_{ap} \times K_{из} \times K_{м} \times K_{д} \times K_{л} \times K_{т} \times K_{п} \times S$, где

B_{ap} - базовая ставка годовой арендной платы в рублях за 1 квадратный метр.

Базовая ставка годовой арендной платы за 1 квадратный метр (базовая ставка арендной платы) утверждается решением Совета депутатов Щёлковского муниципального района Московской области на соответствующий финансовый год.

$K_{из}$ - коэффициент остаточной стоимости имущества:

$K_{из} = (100 - \% \text{ износа}) / 100$

Если $K_{из}$ меньше 0,5, он принимается равным 0,5.

$K_{м}$ - коэффициент качества строительного материала стен здания:

- кирпич - 1,5

- железобетон - 1,25

- прочее - 1,0.

$K_{д}$ - коэффициент вида деятельности:

- деятельность почтовой и специальной связи; деятельность в области передачи (трансляции) и распределения программ телевидения; политические партии; некоммерческие организации; учреждения и организации инвалидов; автономные учреждения; бюджетные учреждения; казённые учреждения; общественные организации; организация досуга детей и подростков некоммерческими организациями; деятельность в области радиовещания и телевидения; муниципальные предприятия, осуществляющие строительство муниципальных зданий и сооружений - 0,05.

- образовательная деятельность учреждениями, имеющими лицензию на право ведения образовательной деятельности; организация досуга детей и подростков; прочая деятельность в области спорта; бани - 0,5.

- деятельность по учёту и технической инвентаризации недвижимого имущества; топографо-геодезическая деятельность, землеустройство; текстильное и швейное производство; предоставление услуг по монтажу, ремонту и техническому обслуживанию подъёмно-транспортного оборудования - 1,0.

- торговля (розничная и оптовая), торговля через автоматы; хранение и складирование; аптеки; врачебная и стоматологическая практика; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования; предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты - 1,5.

- деятельность денежно-кредитных учреждений по обслуживанию физических лиц - 2,7.

- другие виды деятельности - 3,0.

✓ $K_{л}$ - льготный коэффициент, предоставляемый субъектам малого и среднего предпринимательства - 0,5.

$K_{т}$ - коэффициент территории:

- г. Щёлково - 2,0, за исключением: пл. Ленина, ул. Сиреневая, Пролетарский проспект - 4,0;

- пос. Краснознаменский - 2,0;

- пос. Биокомбинат - 1,5;

- прочие населённые пункты - 1,0.

Кп - коэффициент помещения:

- подвальное помещение - 0,5;

- надземная часть помещения или здания - 1,0.

S - арендуемая площадь.

Размер годовой арендной платы за муниципальное имущество определяется как сумма платежей за аренду отдельных помещений, вычисленных по формуле, приведённой выше без учёта НДС.

Начисление НДС на арендную плату за муниципальное имущество осуществляется арендатором самостоятельно и перечисляется в соответствующие бюджеты.

8.2. Не допускается дифференцирование базовой ставки арендной платы в зависимости от организационно-правовой формы арендатора или иных условий.

8.3. Если в отношении арендуемых помещений применяются разные значения коэффициентов, арендная плата рассчитывается отдельно по каждой группе таких помещений, а затем суммируется.

8.4. Размер арендной платы, предоставленной в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов) определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

8.5. В случаях, когда применение формулы для определения расчётной величины арендной платы невозможно по причине отсутствия требуемых характеристик имущества (плоскостные сооружения, объекты инженерной инфраструктуры и т.п.), размер арендной платы устанавливается на основании рыночной величины арендной платы.

8.6. Рыночная величина арендной платы определяется согласно данных отчёта, подготовленного независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности».

8.7. По договорам аренды, заключённым согласно пунктам 8.4-8.6 настоящего Порядка, сроком более одного года, предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы с первого января года, следующего за годом заключения договора аренды, на размер коэффициента-дефлятора, устанавливаемого Правительством Московской области в соответствии с Законом Московской области «Об аренде имущества, находящегося в собственности Московской области».

9. Порядок уплаты арендной платы по договорам аренды муниципального имущества, заключённым уполномоченным органом Администрации

9.1. Арендная плата по всем заключённым уполномоченным органом договорам аренды муниципального имущества, а также средства, поступившие от продажи права на заключение договора аренды, суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципального имущества, находящегося в казне Щёлковского муниципального района, подлежат зачислению в бюджет Щёлковского муниципального района в порядке и сроки, определённые договором аренды.

10. Осуществление контроля за исполнением условий договора аренды и договора безвозмездного пользования

10.1. Контроль за исполнением арендатором (ссудополучателем) условий договора аренды (договора безвозмездного пользования) осуществляет арендодатель (ссудодатель) или уполномоченный орган в порядке, определённом договором аренды (договором безвозмездного пользования).

10.2. Контроль за своевременным поступлением в бюджет Щёлковского муниципального района доходов от сдачи в аренду муниципального имущества осуществляет орган, уполномоченный Администрацией Щёлковского муниципального района.

11. Заключительные положения

11.1. Во взаимоотношениях сторон, не урегулированных настоящим Порядком, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.