



БЕРЕЗНИКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА ПЕРМСКОГО КРАЯ

V СОЗЫВ

РЕШЕНИЕ № 312

Дата принятия 28 февраля 2012 г.

**О принятии в первом чтении
проекта решения
Березниковской городской
Думы «Об утверждении
Положения об аренде
муниципального имущества и
Методики расчета арендной
платы при передаче в аренду
муниципального имущества
целевым назначением»**

В соответствии со статьей 6 Регламента Березниковской городской Думы, утвержденного решением Березниковской городской Думы от 27 декабря 2005 г. № 54,

Березниковская городская Дума РЕШАЕТ:

1. Принять в первом чтении проект решения Березниковской городской Думы «Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества и Методики расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества целевым назначением».

2. Создать рабочую группу по подготовке проекта решения ко второму чтению, включив в состав рабочей группы:

Зеленина Николая Ивановича – депутата Березниковской городской Думы,

Плыгу Юрия Владимировича – депутата Березниковской городской Думы,

Ферулёву Людмилу Владимировну – начальника правового управления Березниковской городской Думы,

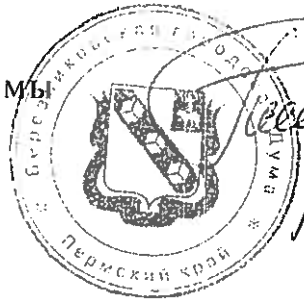
Мичкова Максима Федоровича – заведующего отделом аренды управления имущественных и земельных отношений администрации города,

Загородских Светлану Александровну – заведующего отделом юридической экспертизы управления правовой экспертизы администрации города,

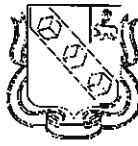
Абраженчик Татьяну Ивановну – аудитора Контрольно-счетной палаты города Березники.

3. Контроль за исполнением решения возложить на финансово-бюджетную комиссию (Вылетов И.Б.)

Председатель городской Думы



К.В.Белоглазов



Проект

БЕРЕЗНИКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА ПЕРМСКОГО КРАЯ

V СОЗЫВ

РЕШЕНИЕ №

Дата принятия

**Об утверждении Положения
об аренде муниципального
имущества и Методики
расчета арендной платы при
передаче в аренду
муниципального имущества
целевым назначением**

Березниковская городская ДУМА	
Вход. №	<i>М. Курб.</i>
« 13 »	20 12 г

На основании п. 7 Положения об управлении имуществом, находящимся в муниципальной собственности г. Березники, утвержденного решением Березниковской городской Думы от 26 марта 2002 года № 148, в соответствии со ст. 36 Устава муниципального образования «Город Березники»,

Березниковская городская Дума Р Е Ш А Е Т:

1. Утвердить прилагаемое Положение об аренде муниципального имущества.

2. Утвердить прилагаемую Методику расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества целевым назначением.

3. Признать утратившими силу решения Березниковской городской Думы:

от 28 ноября 2006 года №227 «Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества и Методики расчета арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности»;

от 27 января 2009 года №565 «О внесении изменений в решение Березниковской городской Думы от 28.11.2006 №227 «Об утверждении Положения «Об аренде муниципального имущества» и Методики расчета арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности»

от 31 марта 2009 года №590 «О внесении изменений в решение Березниковской городской Думы от 28.11.2006 №227 «Об утверждении Положения «Об аренде муниципального имущества» и Методики расчета арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности»;

от 29 декабря 2009 года №703 «О внесении изменений в решение Березниковской городской Думы от 28.11.2006 №227 «Об утверждении

Положения «Об аренде муниципального имущества» и Методики расчета арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности»;

от 31 августа 2010 года №81 «О внесении изменений в решение Березниковской городской Думы от 28.11.2006 №227 «Об утверждении Положения «Об аренде муниципального имущества» и Методики расчета арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности»;

от 25 января 2011года №132 «О внесении изменений в решение Березниковской городской Думы от 28.11.2006 №227 «Об утверждении Положения «Об аренде муниципального имущества» и Методики расчета арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности».

4. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования.

5. Опубликовать настоящее решение в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте Березниковской городской Думы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. Контроль за исполнением данного решения возложить на финансово-бюджетную комиссию Березниковской городской Думы (Вылетов И.Б.).

Глава города

С.П. Дьяков



ПОЛОЖЕНИЕ ОБ АРЕНДЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

1. Общие положения

1.1. Положение об аренде муниципального имущества (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 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования «Город Березники», Положением «Об управлении имуществом, находящимся в муниципальной собственности г. Березники», утвержденным решением Березниковской городской Думы от 26.03.2002 N 148, Положением об управлении имущественных и земельных отношений администрации города Березники, утвержденным решением Березниковской городской Думы от 28.06.2011 N 207.

Настоящее Положение определяет основные принципы, устанавливает порядок и единые правила передачи в аренду движимого и недвижимого имущества (за исключением жилых зданий, жилых помещений и земельных участков), находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Город Березники» (далее – муниципальное имущество).

1.2. Арендодателями муниципального имущества могут выступать:

управление имущественных и земельных отношений администрации города Березники (далее – УИЗО);

структурные подразделения администрации города Березники (в случае если имущество закреплено за подразделением);

муниципальные унитарные предприятия, в том числе казённые и муниципальные учреждения, за которыми закреплено муниципальное имущество на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (далее - муниципальные предприятия и муниципальные учреждения) (за исключением случаев, предусмотренных муниципальными правовыми актами и действующим законодательством Российской Федерации).

1.3. Арендаторами муниципального имущества могут выступать юридические лица и физические лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического

лица, в том числе адвокаты, нотариусы.

1.4. Балансодержателями муниципального имущества являются структурные подразделения администрации города Березники, муниципальные предприятия и муниципальные учреждения.

1.5. Муниципальное имущество передается арендатору во временное владение и(или) пользование.

1.5.1. Временное владение и пользование - это вид аренды, при которой арендатор использует имущество самостоятельно, без участия третьих лиц.

1.5.2. Временное пользование - это вид аренды, при которой муниципальное имущество используется арендатором неполный рабочий день или с длительными перерывами.

1.6. Структурные подразделения администрации города Березники, муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения при наличии временно невостребованных объектов, обязаны в течение 10 рабочих дней с момента выявления таких объектов, направлять информацию по такому имуществу в УИЗО с указанием в соответствии с техническими документами наименования муниципального имущества, адреса, площади объекта, месторасположение, с приложением копии плана и экспликации из технического паспорта (для объектов недвижимого имущества).

1.7. УИЗО обязано в течение 10 рабочих дней с момента получения сведений о временно невостребованных объектах разместить на официальном сайте администрации города Березники в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию обо всех объектах муниципального имущества, предлагаемых в аренду.

1.8. Передача в залог права аренды муниципального имущества, внесение арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив не допускается.

1.9. Отказ арендатора от аренды имущества в пользу другого лица (по договору цессии, совместной деятельности и т.д.) не допускается.

1.10. Передача муниципального имущества в субаренду запрещена.

2. Формы приобретения права аренды муниципального имущества

2.1. Муниципальное имущество передается в аренду:

2.1.1. целевым назначением, в том числе в виде муниципальной преференции в случаях, предусмотренных статьей 17.1 и пунктом 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также субъектам, не являющимся хозяйствующими согласно указанному Федеральному закону, в соответствии с решением комиссии по аренде муниципального имущества.

Данный способ не может быть применен, если на момент подачи заявки на предоставление муниципального имущества в аренду имеется решение комиссии по аренде муниципального имущества о передаче в аренду муниципального имущества способами, указанными в подпунктах 2.1.2, 2.1.3 настоящего Положения;

2.1.2. по результатам аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества.

Данный способ передачи в аренду муниципального имущества является приоритетным. По итогам аукциона заключается договор аренды муниципального имущества;

2.1.3. по результатам конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества.

Конкурсные условия могут быть инвестиционными и (или) социальными, исходя из интересов социально-экономического развития города, с учетом предложений структурных подразделений администрации города.

По итогам конкурса заключается договор аренды муниципального имущества, содержащий конкурсные условия. Невыполнение арендатором конкурсных условий является основанием для досрочного расторжения договора аренды муниципального имущества по инициативе арендодателя.

2.2. Комиссия по аренде муниципального имущества (далее - комиссия по аренде) принимает решения по вопросам:

передачи муниципального имущества в аренду;

установления сроков, способов (аукцион, конкурс или целевым назначением) передачи муниципального имущества в аренду;

утверждения условий аукционов и конкурсов на право заключения договоров аренды муниципального имущества;

заключения договора аренды муниципального имущества на новый срок;

согласования решения УИЗО о выдаче согласия, либо об отказе в выдаче согласия муниципальным предприятиям и муниципальным учреждениям на передачу в аренду имущества, находящегося в хозяйственном ведении, либо в оперативном управлении данных предприятий и учреждений.

Порядок выдачи согласия на передачу в аренду имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями, утверждаются муниципальным правовым актом администрации города.

2.3. Создание комиссии по аренде, ее состав, регламент работы, осуществляется на основании муниципального правового акта администрации города.

2.4. Проведение конкурсов и аукционов, определение по результатам их проведения победителя осуществляет единая комиссия по проведению аукционов и конкурсов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Березники» (далее – комиссия по проведению аукционов и конкурсов).

2.4.1. Создание комиссии по проведению аукционов и конкурсов, ее состав, порядок работы, осуществляется на основании муниципального правового акта администрации города.

2.5. Организатором конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды в отношении имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Город Березники», является администрация города в лице УИЗО.

3. Особенности передачи муниципального имущества в аренду целевым назначением

3.1. Муниципальное имущество может быть передано в аренду целевым назначением, целевым назначением в виде муниципальной преференции (в случае предоставления в аренду муниципального имущества в виде муниципальной преференции в соответствии с главой 5 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции») только арендаторам, указанным в подпункте 2.1.1. настоящего Положения.

3.2. Для передачи в аренду муниципального имущества целевым назначением заявитель представляет в УИЗО подписанную и скрепленную печатью заявку на предоставление в аренду муниципального имущества целевым назначением (далее - заявка).

3.3. При наличии балансодержателя муниципального имущества, заявка согласовывается с балансодержателем имущества и структурным подразделением администрации города, осуществляющим функции его учредителя.

3.4. Заявка оформляется на имя начальника УИЗО по форме, утвержденной приказом начальника УИЗО. К заявке прилагаются следующие документы:

- а) копия свидетельства о постановке заявителя на учет в налоговом органе;
- б) копии учредительных документов, документы, подтверждающие должностные полномочия руководителя, копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица - для юридических лиц;
- в) копия паспорта заявителя - для физических лиц;
- г) копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя - для индивидуальных предпринимателей;
- д) копия приказа уполномоченного органа о назначении на должность нотариуса, адвоката - для нотариусов и адвокатов;
- е) бухгалтерский баланс по состоянию на последнюю отчетную дату (для субъектов, не являющихся хозяйствующими согласно Федеральному закону от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», испрашивающих муниципальное имущество в аренду целевым назначением);
- ж) справка налогового органа о состоянии задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам;
- з) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, или нотариально заверенную копию такой выписки, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи заявки;
- и) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- к) экспертная оценка и экспертное заключение, при передаче в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным образовательным учреждением, являющимся объектом социальной инфраструктуры для детей, в соответствии с действующим законодательством РФ, оформленные и выданные комитетом по вопросам образования администрации города по формам, утвержденными приказом председателя комитета.

3.5. В случае предоставления муниципального имущества в аренду целевым назначением в виде муниципальной преференции, в

соответствии с главой 5 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», к заявке дополнительно прилагаются следующие документы:

а) перечень видов деятельности, осуществляемых и (или) осуществлявшихся заявителем, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, а также копии документов, подтверждающих и (или) подтверждавших право на осуществление указанных видов деятельности, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для их осуществления требуются и (или) требовались специальные разрешения;

б) наименование видов товаров, объем товаров, произведенных и (или) реализованных заявителем, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, с указанием кодов видов продукции;

в) бухгалтерский баланс заявителя, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления, либо, если заявитель не представляет в налоговые органы бухгалтерский баланс, иная предусмотренная законодательством Российской Федерации о налогах и сборах документация;

г) нотариально заверенные копии учредительных документов заявителя.

3.6. Поданная заявка рассматривается УИЗО в течение 30 календарных дней со дня поступления и по результатам рассмотрения в течение 10 календарных дней:

возвращается соответствующему заявителю, в случае если заявка не соответствует установленной форме и (или) содержит неполный комплект документов;

передается в комиссию по аренде для рассмотрения и принятия решения.

3.7. На основании принятых комиссией по аренде решений УИЗО в течение 5 рабочих дней после подписания протокола заседания комиссии по аренде направляет заявителю и балансодержателю (при наличии балансодержателя муниципального имущества) извещение о результатах рассмотрения заявки.

3.7.1. При положительном решении комиссии по аренде арендодатель в течение 10 рабочих дней после подписания

протокола заседания комиссии по аренде:

направляет заявителю (арендатору) проект договора аренды муниципального имущества (при наличии отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы независимого оценщика или в случаях передачи муниципального имущества в аренду, указанных в пункте 5.9. настоящего положения);

организует мероприятий по проведению оценки рыночной стоимости арендной платы и в течение 10 рабочих дней после получения отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы независимого оценщика направляет заявителю (арендатору) проект договора аренды муниципального имущества.

3.7.2. При отрицательном решении комиссии по аренде заявка с извещением возвращается заявителю в течение 5 рабочих дней после подписания протокола заседания комиссии по аренде.

3.8. План очередного заседания комиссии по аренде формирует УИЗО. Срок и порядок рассмотрения заявки комиссией по аренде определяются регламентом комиссии по аренде.

4. Договор аренды муниципального имущества.

Порядок передачи муниципального имущества в аренду

4.1. Договоры аренды муниципального имущества оформляются по видам имущества:

договор аренды недвижимого имущества;

договор аренды движимого имущества.

Типовые формы договоров аренды муниципального имущества утверждаются приказом начальника УИЗО.

Арендодатель заносит сведения о договоре аренды муниципального имущества в реестр муниципального имущества переданного в аренду.

4.2. Оформление договоров аренды муниципального имущества, по которым арендная плата является доходом бюджета города, осуществляет УИЗО. В случае если муниципальное предприятие или муниципальное учреждение является самостоятельным получателем денежных средств от аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, то оформление договора аренды муниципального имущества осуществляет муниципальное предприятие или муниципальное учреждение в соответствии с типовыми формами договоров аренды муниципального имущества, утвержденными приказом начальника УИЗО.

4.3. В соответствии с заключенным договором аренды муниципального имущества, арендодатель передает муниципальное

имущество арендатору во временное владение и(или) пользование по акту приема-передачи, в котором отражаются данные, позволяющие идентифицировать имущество, передаваемое в качестве объекта аренды.

4.4. В случае если заявитель (арендатор) в течение 10 календарных дней, с момента получения проекта договора аренды муниципального имущества, не подписал его или не представил протокол разногласий, заявитель (арендатор) считается утратившим право на заключение договора аренды муниципального имущества, о чем извещается письменно в течение 10 рабочих дней с момента истечения срока, предоставленного для подписания договора аренды муниципального имущества.

В случае возникновения разногласий при подписании проекта договора аренды муниципального имущества они разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.5. Прекращение действия договора аренды муниципального имущества происходит по истечении срока действия договора аренды муниципального имущества или досрочного расторжения в порядке, установленном действующим законодательством РФ, договором аренды муниципального имущества и настоящим Положением.

При досрочном расторжении или прекращении действия договора аренды муниципального имущества, муниципальное имущество передается по акту приема-передачи арендодателю.

5. Порядок определения размера и учета арендной платы

5.1. Арендная плата за переданное в аренду имущество устанавливается в денежной форме.

5.2. Начальный размер арендной платы, а также арендная плата в случае передачи муниципального имущества в аренду целевым назначением, определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы независимого оценщика, в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности (за исключением случаев, указанных в пункте 5.9. настоящего Положения).

5.3. Организация мероприятий по проведению оценки рыночной стоимости арендной платы осуществляет УИЗО. В случае, если арендная плата будет поступать на счета муниципального предприятия или муниципального учреждения, то организацию мероприятия по проведению оценки рыночной стоимости арендной платы осуществляет муниципальное предприятие или муниципальное учреждение.

5.4. Комиссия по аренде в течение срока действия оценочного отчета вправе снизить размер арендной платы на 20% от начального размера в случае, если торги были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок, и на 40% от начального размера в случае, если по указанной причине признаны несостоявшимися повторные торги.

5.5. Размер, порядок и сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды муниципального имущества.

5.6. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке, уведомив арендатора, изменить размер арендной платы по договору аренды муниципального имущества в случаях, предусмотренных законодательством РФ, договором аренды муниципального имущества и настоящим Положением.

5.7. Размер платы по договору аренды муниципального имущества, за исключением договоров аренды муниципального имущества в виде коммунальных систем, обеспечивающих муниципальное образование «Город Березники» услугами теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, ежегодно, начиная с 1 января очередного года, индексируется для учета инфляции путем умножения коэффициента Кип на годовой размер арендной платы прошлого года.

Коэффициент индексации платы (Кип) соответствует ежегодному показателю инфляции в регионе (среднегодовому индексу потребительских цен) в соответствии с исходными условиями для формирования вариантов развития и основными показателями прогноза социально-экономического развития Пермского края на очередной год и плановый период, утвержденными губернатором Пермского края, по состоянию на 25 ноября текущего года.

Ежегодная индексация арендной платы является обязательным без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к договору аренды, при условии обязательного уведомления арендодателем арендатора в срок до 25 декабря текущего года.

5.8. Размер платы по договорам аренды муниципального имущества в виде коммунальных систем, обеспечивающих муниципальное образование «Город Березники» услугами теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, ежегодно, начиная с 1 января очередного года, индексируется для учета инфляции путем умножения коэффициента Кип на годовой размер арендной платы прошлого года.

Коэффициент индексации платы (Кип) по договорам аренды муниципального имущества в виде коммунальных систем,

обеспечивающих город Березники услугами теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, соответствует показателю инфляции в регионе (среднегодовой индекс потребительских цен) в соответствии с исходными условиями для формирования вариантов развития и основными показателями прогноза социально-экономического развития Пермского края на очередной год и плановый период, утвержденными губернатором Пермского края, по состоянию на 25 ноября текущего года, но не более значения индекса максимально возможного изменения тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, установленного Постановлением Региональной энергетической комиссии Пермского края или приказом Федеральной службы по тарифам России, в случае отсутствия утвержденного Постановления Региональной энергетической комиссии Пермского края, по состоянию на 25 ноября текущего года.

Ежегодная индексация арендной платы является обязательной без перезаключения договора аренды муниципального имущества или подписания дополнительного соглашения к договору аренды муниципального имущества, при условии обязательного уведомления арендодателем арендатора в срок до 25 декабря текущего года.

5.9. В случае передачи муниципального имущества в аренду на срок не более чем тридцать календарных дней или на срок в совокупности не превышающий тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев, а также в случае передачи муниципального имущества в аренду целевым назначением, размер арендной платы определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества целевым назначением (далее – Методика).

5.10. Учет арендных платежей за муниципальное имущество, контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты арендной платы; начисление, учет, взыскание задолженности по арендной плате; принятие решений о возврате (зачете) излишне уплаченных (взысканных) платежей по арендной плате, пеней и штрафов по ним осуществляется арендодателями.

5.11. В случае если арендная плата поступает в бюджет города, то функции указанные в пункте 5.10. осуществляет УИЗО в порядке, установленном администрацией города.

5.12. В случае передачи в аренду помещения или части помещения площадью менее 5 кв. м, арендная плата по такому объекту аренды устанавливается из расчета площади 5 кв. м.

5.13. При проведении конкурса, аукциона на право аренды муниципального имущества начальный размер годовой арендной платы утверждается решением комиссии по аренде на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы. Предложенный победителем аукциона (конкурса) размер годовой арендной платы ежегодно, начиная с 1 января, индексируется для учета инфляции путем умножения коэффициента Кип на годовой размер арендной платы прошлого года и является обязательным без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к договору аренды. Коэффициент индексации платы (Кип) соответствует ежегодному показателю инфляции в регионе (среднегодовому индексу потребительских цен) в соответствии с исходными условиями для формирования вариантов развития и основными показателями прогноза социально-экономического развития Пермского края на очередной год и плановый период, утвержденными губернатором Пермского края, по состоянию на 25 ноября текущего года.

Значение показателя инфляции в регионе (среднегодового индекса потребительских цен), значение индекса максимально возможного изменения тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса предоставляется планово-аналитическим управлением администрации города Березники по запросу УИЗО.

5.14. Арендная плата от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, является доходом бюджета города, или доходом соответствующего муниципального предприятия или муниципального учреждения, которое является самостоятельным получателем денежных средств от аренды имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления в соответствии с настоящим Положением.

5.15. Арендная плата за имущество, находящееся в муниципальной казне, увеличивается арендодателем на величину подлежащего к уплате налога на имущество организаций, в случае принятия соответствующего закона, в обязательном и бесспорном порядке без заключения дополнительного соглашения к договору аренды муниципального имущества.

6. Контроль за использованием муниципального имущества, переданного в аренду

6.1. Общий контроль за использованием переданного в аренду муниципального имущества, осуществляет УИЗО.

6.2. Непосредственный контроль за надлежащим исполнением условий договора аренды муниципального имущества, состоянием

муниципального имущества, переданного в аренду, его эксплуатацией и использованием в соответствии с условиями договора аренды муниципального имущества, осуществляет арендодатель.

6.3. В случае несоблюдения арендатором порядка пользования муниципальным имуществом арендодатель обязан провести претензионную работу с целью устранения допущенных нарушений со стороны арендатора, в случае не устранения нарушений в указанный в претензии срок, провести исковую работу.

6.4. В случае если арендатор имеет не менее чем двухмесячную задолженность по арендной плате, арендодатель обязан начать претензионную и исковую работу в соответствии с действующим законодательством РФ.

Если арендная плата поступает на счета муниципального предприятия или муниципального учреждения, то претензионную и исковую работу осуществляет муниципальное предприятие или муниципальное учреждение, за которым закреплено муниципальное имущество, переданное в аренду.

6.5. В случае если арендная плата поступает в бюджет города, то претензионную работу по устранению допущенных нарушений со стороны арендатора осуществляет УИЗО. В случае не устранения арендатором нарушений в указанный в претензии срок, УИЗО в течение 10 рабочих дней направляет соответствующий пакет документов в управление правовой экспертизы администрации города (далее – УПЭ) для проведения исковой работы. УПЭ в течение 30 календарных дней с момента получения пакета документов подготавливает и направляет исковое заявление в суд.

6.6. В случае несоблюдения арендаторами условий договоров аренды муниципального имущества, требований настоящего Положения и действующего законодательства РФ арендодатели предпринимают все предусмотренные действующим законодательством РФ, настоящим Положением и договором аренды муниципального имущества меры воздействия на недобросовестных арендаторов, включая обращение в суд и принудительное освобождение муниципального имущества от недобросовестного арендатора (изъятие движимого муниципального имущества).

6.7. Фактическим пользованием считается использование муниципального имущества без действующего договора аренды муниципального имущества. При выявлении фактического пользования применяются меры, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6.8. Использование арендатором помещения не по целевому назначению является основанием для расторжения договора аренды муниципального имущества по инициативе УИЗО.

7. Особенности передачи в аренду муниципального имущества муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями

7.1. Муниципальные предприятия и муниципальные учреждения осуществляют передачу временно не используемого муниципального имущества в аренду:

по результатам конкурсов, аукционов на право заключения договора аренды муниципального имущества, проводимых комиссией по проведению аукционов и конкурсов,

целевым назначением в случаях, предусмотренных статьей 17.1 и пунктом 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также субъектам, не являющимся хозяйствующими согласно указанному Федеральному закону.

7.2. Муниципальные предприятия и муниципальные учреждения вправе передать временно не используемое муниципальное имущество в аренду при наличии следующих документов:

а) приказа УИЗО о выдаче согласия предприятию или учреждению на передачу в аренду имущества, находящегося в хозяйственном ведении или в оперативном управлении предприятия, или в оперативном управлении учреждения;

б) отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, либо расчета арендной платы (в случаях передачи муниципального имущества в аренду, указанных в пункте 5.9. настоящего положения), произведенного в соответствии с Методикой;

в) договора аренды муниципального имущества, заключенного по форме, утвержденной приказом начальником УИЗО;

г) положительного заключения структурного подразделения администрации города по результатам экспертной оценки последствий сдачи муниципального имущества в аренду (для муниципальных учреждений);

д) согласования заместителем главы администрации, курирующим предприятие (для муниципальных предприятий).



**МЕТОДИКА
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ В АРЕНДУ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА ЦЕЛЕВЫМ НАЗНАЧЕНИЕМ**

Методика расчета арендной платы устанавливает порядок определения размера арендной платы при передаче в аренду движимого и недвижимого имущества (за исключением жилых зданий, жилых помещений и земельных участков), находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Город Березники» (далее – муниципальное имущество) целевым назначением:

на срок не более чем тридцать календарных дней;

при передаче муниципального имущества в аренду целевым назначением организациям, занимающимся социально значимыми видами деятельности, в соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

1. Расчет арендной платы при передаче муниципального имущества в аренду целевым назначением на срок не более чем тридцать календарных дней.

1.1. Расчет арендной платы при передаче муниципального имущества в виде нежилого помещения (встроенного, пристроенного, встроенно-пристроенного), части нежилого помещения, входящее в состав отдельно стоящего жилого и нежилого здания (далее - объект) определяется путем умножения базовой ставки арендной платы на площадь арендуемого объекта и корректировочные коэффициенты:

$A_n = S \times P_b \times K_{tr} \times K_p \times K_{сз} \times K_{инж}$, где

A_n - сумма арендной платы за тридцать календарных дней, рублей, без НДС;

S - площадь арендуемого помещения, кв. м;

P_b - базовая ставка для расчета арендной платы за тридцать календарных дней, рублей за 1 кв. м в месяц;

K_{tr} - коэффициент, учитывающий территориальное расположение объекта;

K_p - коэффициент, учитывающий назначение помещения и расположение помещений в здании;



Ксз - коэффициент социальной значимости, характеризующий вид деятельности арендатора;

Кинж - коэффициент, учитывающий степень благоустроенности объекта.

1.1.1. Значение базовой ставки и корректировочных коэффициентов.

1.1.2. Базовая ставка (Рб) для расчета арендной платы за тридцать календарных дней в 2012 году принимается равной 1789 руб.

Базовая ставка, начиная с 1 января очередного года, индексируется для учета инфляции путем умножения коэффициента Кип на базовую ставку прошлого года.

Коэффициент индексации платы (Кип) соответствует ежегодному показателю инфляции в регионе (среднегодовому индексу потребительских цен) в соответствии с исходными условиями для формирования вариантов развития и основными показателями прогноза социально-экономического развития Пермского края на очередной год и плановый период, за исключением договоров аренды муниципального имущества в виде коммунальных систем, обеспечивающих город Березники услугами теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и канализации.

Коэффициент индексации платы по договорам аренды муниципального имущества в виде коммунальных систем, обеспечивающих город Березники услугами теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и канализации, соответствует ежегодному показателю инфляции в регионе (среднегодовому индексу потребительских цен) в соответствии с исходными условиями для формирования вариантов развития и основными показателями прогноза социально-экономического развития Пермского края на очередной год и плановый период, утвержденными губернатором Пермского края, по состоянию на 25 ноября текущего года, но не более значения индекса максимально возможного изменения тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, установленного Постановлением Региональной энергетической комиссии Пермского края или приказом Федеральной службы по тарифам России, в случае отсутствия утвержденного Постановления Региональной энергетической комиссии Пермского края, по состоянию на 25 ноября текущего года.

1.1.3. Ктр - коэффициент, учитывающий территориальное расположение объекта:

№ п/п	Территориальное расположение объекта	Значение Ктр
1	Объекты, прилегающие к основным транспортным магистралям города в пределах до 50 м:	1,05

	проспект Ленина: от ул. Калийной до ул. Аксакова; ул. К.Маркса: от ул. Тельмана до ул. Аксакова; ул. Ломоносова: от ул. Гагарина до ул. Мамина-Сибиряка; ул. Свердлова: от ул. Пятилетки до ул. Парижской Коммуны; ул. Мира: от ул. Апрельской до ост. "Околица"; ул. Пятилетки: от ул. Деменева до остановки "Площадь Юбилейная"; ул. Юбилейная: от пр. Ленина до ул. 30 лет Победы; Советский проспект: от ул. Березниковской до ул. Ломоносова	
2	Территория, ограниченная улицами: проспект Ленина, Юбилейная, Мира, Пятилетки, Черепанова, Челюскинцев, К.Маркса, Коммунистическая	1,0
3	Территория, ограниченная улицами: Мира, Юбилейная, Свердлова	0,95
4	Территория, ограниченная улицами: Юбилейная, Свердлова, Парижской Коммуны, Ломоносова; Мира, Пятилетки, Юбилейная, включая районы МЖК и Петрищево	0,93
5	Территория, ограниченная улицами: 30 лет Победы, Пятилетки, Набережная; пр. Советский, Циренщикова, пр. Ленина; Челюскинцев, Черепанова, Пятилетки, Свердлова	0,9
6	Прочие территории селитебной части города и микрорайон Усольский	0,85
7	Промышленная зона	0,8
8	Поселки: Чкалова, Зырянка, Нартовка, Новожилово, Железнодорожный	0,65

1.1.4. Кр - коэффициент, учитывающий назначение помещения и расположение помещений в здании:

№ п/п	Тип помещения	Значение коэффициента Кр		
		Торговля	Офис	Прочие
1	Помещения, расположенные на первом, втором этажах нежилого здания: отдельно стоящие здания (кроме производственных, складов и гаражей); встроенно-пристроенные помещения, пристрой	0,9	0,8	0,7
2	Нежилые помещения, расположенные в жилых зданиях (кроме подвальных помещений, технических этажей, мансард) и выше второго этажа нежилого здания; гаражи, склады, производственные помещения	0,8	0,7	0,5
3	Помещения, расположенные в цокольных этажах	0,43	0,37	0,3
4	Подвальные помещения, технические этажи, мансарды	0,4	0,3	0,23

1.1.5. Кинж - коэффициент, учитывающий степень благоустроенности объекта (наличие энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения):

0,1 - отсутствие всех видов благоустроенности;

0,5 - наличие всех видов благоустроенности.

В случаях отсутствия на объекте одного из видов благоустроенности (энергоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, водопровода) коэффициент 0,5 снижается на 0,1 за каждый вид благоустроенности.

1.1.6. Ксз - коэффициент социальной значимости, характеризующий вид деятельности арендатора в арендуемом объекте:

№ п/п	Категории арендаторов	Ксз
1	Органы государственной власти и управления, а также созданные ими учреждения Муниципальные предприятия	0,22
2	Некоммерческие организации, кроме указанных в пункте 1:	
2.1	всероссийские творческие общественные объединения деятелей культуры и	0,06

	искусства и их региональные отделения.	
2.2	органы территориального общественного самоуправления. Областные, городские и районные советы ветеранов (пенсионеров) войны, труда, Вооруженных Сил и правоохранительных органов.	0,07
2.3	Некоммерческие организации: науки, культуры, искусства, образования, физкультуры и спорта, средств массовой информации, подразделения всероссийских общественных организаций (объединений) инвалидов, некоммерческие организации инвалидов, государственные учреждения, оказывающие услуги инвалидам; благотворительные организации; общественные организации, субсидируемые из бюджета города Березники.	0,1
2.4	Организации инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства	0,14
2.5	Прочие некоммерческие организации	0,2
3	Организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие техническую эксплуатацию жилого фонда (в случае использования муниципального имущества непосредственно для технической эксплуатации жилого фонда)	0,16
4	Коммерческие организации и предприниматели, осуществляющие деятельность в области науки, культуры и искусства	0,4
5	Коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, занимающиеся предоставлением следующих услуг:	
5.1	услуг детских досуговых центров; образовательных, физкультуры и спорта;	0,2
5.2	медицинских;	0,4
5.3	редакции средств массовой информации; организации общественного питания (за исключением ресторанов, баров, кафе), зоомагазины;	0,45
5.4	информационные агентства, издательская деятельность.	0,55
6	Организации и индивидуальные предприниматели, занимающиеся деятельностью в области бытового обслуживания:	
6.1	банные комплексы, в состав которых входят моечные отделения общего пользования, химическая чистка, прачечные;	0,4
6.2	ремонт бытовой техники, ремонт и пошив обуви, ремонт и пошив одежды, ремонт металлоизделий и металлофурнитуры, ремонт часов, кожгалантереи, парикмахерские, прокат (за исключением теле-, аудио-, видеоаппаратуры и носителей информации).	0,5
7	Организации и индивидуальные предприниматели, занимающиеся: сельскохозяйственным производством; развитием туризма на территории Пермского края. Организации и индивидуальные предприниматели, выполняющие муниципальный заказ	0,5
8	Организации и индивидуальные предприниматели, занимающиеся: торгово-закупочной деятельностью; рестораны, бары, кафе.	1
9	Организации, осуществляющие страховую и банковскую деятельность	1,1
10	Организации и индивидуальные предприниматели, занимающиеся прочими видами деятельности	0,95

1.2. Расчет арендной платы при передаче в аренду производственных зданий, сооружений и движимого имущества целевым назначением

Арендная плата при сдаче в аренду на тридцать календарных дней производственных зданий (которые будут использоваться по их целевому назначению и на момент сдачи в аренду в них находятся соответствующее оборудование, механизмы, сооружения, которые тоже передаются в аренду), сооружений, в том числе инженерных сетей, а также движимого имущества устанавливается по каждому объекту отдельно, в размере годовых амортизационных отчислений с применением корректировочных коэффициентов.

Ади = $H / 12 \times \text{Кип}$, где

Ади - арендная плата при сдаче в аренду производственных зданий, сооружений, в том числе инженерных сетей, и движимого имущества за тридцать календарных дней, руб., без НДС.

Арендная плата, начиная с 1 января очередного года, индексируется для учета инфляции путем умножения коэффициента Кип на сумму арендной платы за тридцать календарных дней за прошлый год;

H - сумма годовых амортизационных отчислений, которая исчисляется от первоначальной (восстановительной) стоимости объектов аренды и предоставляется в УИЗО балансодержателем;

Кип - коэффициент индексации платы.

Коэффициент индексации платы (Кип) соответствует ежегодному показателю инфляции в регионе (среднегодовому индексу потребительских цен) в соответствии с исходными условиями для формирования вариантов развития и основными показателями прогноза социально-экономического развития Пермского края на очередной год и плановый период, за исключением договоров аренды муниципального имущества в виде коммунальных систем, обеспечивающих город Березники услугами теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и канализации.

Коэффициент индексации платы по договорам аренды муниципального имущества в виде коммунальных систем, обеспечивающих город Березники услугами теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и канализации, соответствует ежегодному показателю инфляции в регионе (среднегодовому индексу потребительских цен) в соответствии с исходными условиями для формирования вариантов развития и основными показателями прогноза социально-экономического развития Пермского края на очередной год и плановый период, утвержденными губернатором Пермского края, по состоянию на 25 ноября текущего года, но не более значения индекса максимально возможного изменения тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, установленного Постановлением Региональной энергетической комиссии Пермского края или приказом Федеральной службы по тарифам России, в случае отсутствия утвержденного Постановления Региональной энергетической комиссии Пермского края, по состоянию на 25 ноября текущего года.

1.3. Расчет арендной платы при передаче в аренду отдельно стоящих зданий целевым назначением

Арендная плата за тридцать календарных дней при передаче в аренду отдельно стоящих нежилых зданий в целом определяется путем умножения суммы арендной платы за тридцать календарных дней, рассчитываемой для нежилых помещений, на корректировочные коэффициенты:

$$A_{нз} = A_n \times K_c \times K_э, \text{ где}$$

$A_{нз}$ - арендная плата за отдельно стоящее здание при сдаче в аренду на тридцать календарных дней, руб., без НДС;

A_n - сумма арендной платы за тридцать календарных дней для нежилых помещений, рассчитываемая согласно п. 1 настоящей Методики, руб., без НДС;

K_c - коэффициент спроса;

$K_э$ - коэффициент учета срока эксплуатации объекта.

K_c - коэффициент спроса принимает следующие значения:

Площадь объекта	До 300 м	До 400 м	До 500 м	До 750 м	До 1000 м	До 2000 м	Свыше 2000 м
Значение K_c	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,65	0,6

$K_э$ - коэффициент учета срока эксплуатации объекта определяется исходя из времени эксплуатации объекта с момента ввода (дата ввода в эксплуатацию фиксируется в техническом паспорте на объект) и принимает значения, приведенные в таблице:

Число полных лет эксплуатации объекта	От 1 до 20 лет	От 20 до 30 лет	От 30 до 40 лет	От 40 до 50 лет	От 50 лет и свыше
Значение $K_э$	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5

Арендная плата, начиная с 1 января очередного года, индексируется для учета инфляции путем умножения размера арендной платы прошлого года на коэффициент $K_{ип}$ - коэффициент индексации платы.

1.4. Расчет арендной платы при передаче муниципального имущества во временное пользование целевым назначением

В случае предоставления объекта во временное пользование расчет арендной платы производится за почасовое фактическое использование.

Арендная плата при передаче объекта в аренду во временное пользование определяется путем деления суммы арендной платы за тридцать календарных дней, рассчитываемой для нежилых помещений, на среднее количество астрономических часов в месяце и полученное число умножается на корректировочные коэффициенты:

Расчет арендной платы производится по формуле:

$A_m = A_n / A_{ч} \times K_{ч} \times K_{р} \times K_{с}$, где

A_m - арендная плата почасового пользователя, рассчитанная в соответствии с требованиями действующей методики расчета арендной платы;

A_n - сумма арендной платы за тридцать календарных дней для нежилых помещений, рассчитываемая согласно п. 1 настоящей Методики, руб., без НДС;

$A_{ч}$ - среднее количество астрономических часов в месяце (30 x 24 ч.);

$K_{ч}$ - коэффициент временного пользования (количество часов пользования муниципальным имуществом);

$K_{р}$ - коэффициент компенсации расходов, связанных с арендой, равный 4,5.

К расходам арендодателя относятся: коммунальные расходы, в том числе оплата тепловой энергии, электроэнергии, водоснабжения и водоотведения; расходы по содержанию объекта, в том числе по текущему ремонту; расходы налога на имущество организаций; другие расходы на содержание объекта, переданного по договору аренды муниципального имущества;

$K_{с}$ - коэффициент спроса принимает следующие значения:

Площадь объекта	До 20 м	До 50 м	До 100 м	До 200 м	До 400 м	Свыше 400 м
Значение $K_{с}$	10	8	5	3	2,5	2

2. Расчёт арендной платы при передаче муниципального имущества в аренду целевым назначением организациям, занимающимся социально значимыми видами деятельности

Арендная плата при передаче муниципального имущества в аренду организациям, занимающимся социально значимыми видами деятельности, определяется путем умножения рыночной стоимости арендной платы, установленной на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы независимого оценщика, в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности, на понижающий коэффициент:

Расчет арендной платы производится по формуле:

$A_l = A_r \times K_p$, где

A_l - арендная плата, рассчитанная для организаций, занимающимся социально значимыми видами деятельности;

A_r - рыночная стоимость арендной платы;

Кп – коэффициент, понижающий размер арендной платы в зависимости от вида деятельности арендатора в арендуемом объекте:

№ п/п	Категории арендаторов	Кп
1	Органы государственной власти и управления, а также созданные ими учреждения. Муниципальные предприятия.	0,7
2	Некоммерческие организации, кроме указанных в пункте 1: Всероссийские творческие общественные объединения деятелей культуры и искусства и их региональные отделения. Профсоюзные организации. Органы территориального общественного самоуправления. Областные, городские и районные советы ветеранов (пенсионеров) войны, труда, Вооруженных Сил и правоохранительных органов. Некоммерческие организации: науки, культуры, искусства, образования, физкультуры и спорта, средств массовой информации, подразделения всероссийских общественных организаций (объединений) инвалидов, некоммерческие организации инвалидов, государственные учреждения, оказывающие услуги инвалидам; благотворительные организации; общественные организации, субсидируемые из бюджета города Березники.	0,75
3	Коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в области науки, культуры и искусства Прочие некоммерческие организации (за исключением организаций указанных в пункте 2)	0,78
4	Коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, занимающиеся предоставлением следующих услуг: услуг детских досуговых центров; образовательных, физкультуры и спорта; медицинских.	0,8
5	Организации и индивидуальные предприниматели, занимающиеся: сельскохозяйственным производством; развитием туризма на территории Пермского края	0,85

Арендная плата ежегодно, начиная с 1 января очередного года, индексируется для учета инфляции путем умножения размера арендной платы прошлого года на коэффициент Кип - коэффициент индексации платы.

**Пояснительная записка к проекту решения Березниковской городской Думы
«Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества и
Методики расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального
имущества целевым назначением»**

Действующие Положение об аренде муниципального имущества и Методика расчета арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, утверждены в 2006 году. С 2006 года по настоящее время внесены существенные изменения в федеральные законодательные акты, муниципальные правовые акты, регламентирующие порядок передачи муниципального имущества в аренду, в частности:

в 2009 году приняты поправки в Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» – введена статья 17.1., которая определяет особенности порядка заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иных договоров в отношении государственного и муниципального имущества;

Федеральным законом от 08.05.2010 N 83-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений» внесены изменения в Федеральный закон от 12 января 1996 года N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Бюджетный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 3 ноября 2006 года N 174-ФЗ «Об автономных учреждениях». Данные изменения определяют особенности распоряжения муниципальным имуществом, а также распределения доходов, получаемых в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным автономным, казенным или бюджетным учреждением;

25.10.2011г. решением Березниковской городской Думы №259, внесены изменения в решение Березниковской городской Думы от 25.03.2008 №428 «Об утверждении Порядка выдачи согласия на сдачу в аренду имущества, принадлежащего муниципальным унитарным предприятиям, в том числе казённым». Данный порядок определяет процедуру выдачи согласия на передачу в аренду нежилого недвижимого имущества, принадлежащего муниципальным унитарным предприятиям на праве хозяйственного ведения, и имущества, принадлежащего муниципальным казенным унитарным предприятиям на праве оперативного управления;

16.09.2011г. постановлением администрации города №1258, утвержден состав и регламент комиссии по аренде муниципального имущества, определяющий порядок подготовки, проведения заседаний и принятия решений комиссии по аренде муниципального имущества;

28.12.2010г. постановлением администрации города №1973, утвержден состав и порядок работы единой комиссии по проведению аукционов и конкурсов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Березники». Данная комиссия создана для проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Березники», и определения по результатам их проведения победителя;

28.06.2011г. решением Березниковской городской Думы №207, утверждено слияние двух структурных подразделений администрации города УРМС и КРЗО в одно структурное подразделение управление имущественных и земельных отношений (УИЗО).

В связи с тем, что корректировке и дополнением подлежало множество разделов действующего Положения, УИЗО предлагает утвердить проект Положения об аренде муниципальной имущества в новой редакции.

Предлагаемый к рассмотрению проект Положения об аренде муниципального имущества в новой редакции разработан с учетом соответствующих дополнений и поправок в действующее законодательство РФ и муниципальные правовые акты.

В действующем Положении об аренде муниципального имущества, утвержденным решением Березниковской городской Думы от 28.11.2006 №227, (п.4.2.) арендная плата за муниципальное имущество устанавливается:

1) в соответствии с Методикой расчета арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности (приложение N 2 к решению БГД от 28.11.2006 №227), в случаях, передачи муниципального имущества в аренду целевым назначением субъектам малого и среднего предпринимательства, некоммерческим, общественным и прочим организациям, не относящихся к хозяйствующим субъектам, в случаях, предусмотренных статьей 17.1 и пунктом 4 статьи 53 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

2) по результатам аукциона, конкурса.

В настоящее время, с целью соблюдения Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при передаче в аренду муниципального имущества целевым назначением, а также по результатам аукциона (конкурса) размер арендной платы, определяется на основании оценочного отчета независимого оценщика рыночной стоимости арендной платы (за исключением редких случаев передачи муниципального имущества государственным и некоммерческим организациям целевым назначением без проведения аукциона (конкурса) в соответствии с Федеральным законом «О защите конкуренции» и решением комиссии по аренде муниципального имущества). Так, например в 2010 году заключено 7 договоров, в 2011 году заключено 3 договора аренды, арендная плата по которым устанавливалась в соответствии с действующей Методикой. Следовательно, отсутствует необходимость использовать Методику расчета арендной платы в действующей редакции. В связи с чем, УИЗО внесло существенные изменения в действующую Методику и предлагает утвердить Методику расчета арендной платы в новой редакции.

Методика расчета арендной платы в новой редакции устанавливает арендную плату только в случае передачи в аренду муниципального имущества целевым назначением на срок не более чем тридцать календарных дней (так называемое временное пользование) для сдачи в аренду, например: концертных залов, спортзалов, учебных классов на определенные курсы, и т.п. В 2011 году таких договоров было заключено порядка 10, а также в случае передачи муниципального имущества в аренду организациям, занимающимся социально значимыми видами деятельности, целевым назначением, в соответствии со статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». При передаче в аренду муниципального имущества целевым назначением организациям, занимающимся социально значимыми видами деятельности, арендная плата определяется путем умножения рыночной стоимости арендной платы, установленной на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы независимого оценщика, в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности, на понижающий коэффициент (K_n). Данный вид определения арендной платы позволит соблюсти законодательство об оценочной деятельности и одновременно позволит сохранить льготу для таких категорий арендаторов, как общественные и благотворительные организации, организации образования, медицины, организации инвалидов и прочие организации.

Во всех остальных случаях предлагается, устанавливать арендную плату при передаче в аренду муниципального имущества на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы независимого оценщика, в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

Предлагаемый к рассмотрению проект решения Березниковской городской Думы «Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества и Методике расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества целевым назначением», позволит:

увеличить поступления в бюджет города от арендной платы за муниципальное имущество;

сохранить льготу для некоммерческих организаций, занимающихся социально значимыми для города видами деятельности;

экономить время и бюджетные денежные средства при передаче муниципального имущества на срок тридцать календарных дней и менее;

привести Положение об аренде муниципального имущества в соответствие с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

В разработанном УИЗО проекте решения Березниковской городской Думы «Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества и Методике расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества целевым назначением» изменено наименование муниципального правового акта, тем самым возникает необходимость внести изменения в следующие муниципальные правовые акты, регламентирующие порядок передачи муниципального имущества в аренду:

постановление администрации города от 16.09.2011г. №1258 «О создании комиссии по аренде муниципального имущества»;

постановление администрации города от 8 февраля 2007г. №240 «Об утверждении Положения о порядке ведения лицевых счетов плательщиков арендной платы»;

порядок выдачи согласия на передачу в аренду имущества, принадлежащего муниципальным унитарным предприятиям, в том числе казённым, утвержденным решением Березниковской городской Думы от 25.03.2008 №428.

С учетом вышеизложенного предлагаем рассмотреть и утвердить проект решения Березниковской городской Думы «Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества и Методике расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества целевым назначением».

Начальник управления
имущественных и земельных отношений



Н.А. Лежнева

**Финансово-экономическое обоснование
к проекту решения Березниковской городской Думы «Об утверждении
Положения об аренде муниципального имущества и Методике расчета арендной
платы при передаче в аренду муниципального имущества целевым назначением»**

В настоящее время всего заключено 264 договора аренды муниципального имущества, из них в 2011 году заключено 103 договора (в том числе 3 договора аренды заключены без проведения аукциона (конкурса), арендная плата по которым устанавливалась в соответствии с действующей Методикой и 100 договоров аренды заключены по рыночной стоимости арендной платы, арендная плата по которым устанавливалась на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы независимого оценщика, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В соответствии с проведенным анализом, установлено, что общая сумма годовой арендной платы, установленная на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы независимого оценщика, выше на 30 % общей суммы арендной платы, определенной в соответствии с действующей Методикой.

В предлагаемом к утверждению проекте БГД, прилагаемая Методика расчета арендной платы в новой редакции, устанавливает арендную плату только в случае передачи муниципального имущества в аренду на срок не более чем тридцать календарных дней (так называемое временное пользование, для сдачи в аренду, например концертные залы, спортзалы, учебные классы на определенные курсы, и т.п.), а также в случае передачи муниципального имущества в аренду целевым назначением организациям, занимающимся социально значимыми видами деятельности, в соответствии со статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Во всех остальных случаях, предлагается устанавливать арендную плату при передаче в аренду муниципального имущества на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы независимого оценщика, в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

Проведя анализ заключенных договоров аренды с организациями, занимающимися социально значимыми видами деятельности, выявлено следующее.

В настоящее время всего заключено 35 договоров аренды муниципального имущества с организациями, занимающимися социально значимыми видами деятельности. Арендная плата по данным договорам рассчитана в соответствии с действующей Методикой арендной платы и составляет 2 597, 4 тыс. руб. в год. При проведении рыночной оценки годовой арендной платы по 35 договорам, согласно проведенному вышеуказанному анализу, арендная плата увеличиться в среднем на 30%, что составит 3 376,7 тыс. руб. в год. Согласно Методике в новой редакции арендная плата при передаче муниципального имущества в аренду организациям, занимающимся социально значимыми видами деятельности, целевым назначением определяется путем умножения рыночной стоимости арендной платы, установленной на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы независимого оценщика, на понижающий коэффициент (Кп). В связи с применением коэффициента Кп к рыночной стоимости арендной платы (по 35 договорам) арендная плата уменьшиться в среднем на 28%. Следовательно, применяя Методику расчета арендной платы в новой редакции, размер арендной платы при передаче муниципального имущества в аренду организациям, занимающимся социально значимыми видами деятельности не уменьшится, а останется прежним, соответственно доходы от арендной платы за муниципальное имущество не уменьшаться.

Методика в новой редакции позволит соблюсти законодательство об оценочной деятельности и одновременно позволит сохранить льготу для таких категорий арендаторов, как общественные и благотворительные организации, организации образования, медицины, организации инвалидов и прочие организации, занимающиеся социально значимыми видами деятельности.

Расходы на проведение независимой оценки рыночной стоимости арендной платы при передаче муниципального имущества в аренду предусмотрены и ежегодно закладываются в смете расходов УИЗО, следовательно при утверждении проекта решения Березниковской городской Думы «Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества и Методике расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества целевым назначением» не повлечёт за собой дополнительных затрат из бюджета г. Березники.

Начальник управления имущественных
и земельных отношений

Н.А. Лежнева