



КАРАР

РЕШЕНИЕ

Об утверждении Порядка оформления прав пользования муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан и Методики определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан

Руководствуясь Федеральными законами от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 24 июля 2009 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Законом Республики Башкортостан от 28 декабря 2007 года № 511-з «О развитии малого и среднего предпринимательства в Республике Башкортостан», Порядком оформления прав пользования государственным имуществом Республики Башкортостан, утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2007 года № 403 (в редакции от 17.09.2019), Совет городского округа город Кумертау Республики Башкортостан **р е ш и л:**

1. Утвердить Порядок оформления прав пользования муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан (приложение № 1).

2. Утвердить Методику определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан (приложение № 2).

3. Признать утратившими силу решения Совета городского округа город Кумертау Республики Башкортостан:

от 29 августа 2013 года № 22-5 «Об утверждении Порядка оформления прав пользования муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан и Методики определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан»;

от 17 декабря 2014 года № 39-9 «О внесении изменений в Порядок оформления прав пользования муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан и Методику определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан»;

от 29 апреля 2016 года № 60-15 «О внесении изменений в Методику определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан»;

от 28 июня 2016 года № 62-5 «О внесении изменений в Порядок оформления прав пользования муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан и Методику определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан»;

от 26 апреля 2017 года № 12-5 «О внесении изменений в Методику определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан»;

от 13 февраля 2018 года № 23-4 «О внесении изменений в Методику определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан»;

от 26 июня 2018 года № 27-4 «О внесении изменений в Методику определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан».

4. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в общественно-политической газете «Кумертауское время».

5. Контроль исполнения настоящего решения возложить на депутатскую комиссию по вопросам собственности, использованию земель и природных ресурсов, аграрным вопросам, экологии, чрезвычайным ситуациям.

Председатель Совета
городского округа город Кумертау
Республики Башкортостан



О.А. Астахов

г. Кумертау
31 августа 2020 года
№ 60-5

П О Р Я Д О К
оформления прав пользования муниципальным имуществом
городского округа город Кумертау Республики Башкортостан

1. Общие положения

1.1. Настоящий документ определяет порядок оформления прав пользования имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа город Кумертау Республики Башкортостан (далее - муниципальное имущество).

1.2. К муниципальному имуществу относятся:

комплексы зданий, строений и сооружений;

отдельно стоящие здания, строения и сооружения;

здания, строения и сооружения, отнесенные в установленном порядке к памятникам истории, архитектуры и культуры, в том числе нежилые помещения в жилых зданиях-памятниках;

нежилые помещения в объектах жилого фонда (в жилых домах, общежитиях и т.п.), в том числе встроенно-пристроенные;

объекты жилищного фонда, переводимые в состав муниципального нежилого фонда в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Башкортостан;

машины и оборудование;

транспортные средства;

оборотные средства (запасы сырья, топлива, материалов и др.);

исключительные права (права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия);

обязательства перед кредиторами арендодателя;

иное имущество, находящееся в муниципальной собственности.

1.3. Пользование муниципальным имуществом юридическими и физическими лицами осуществляется на правах:

хозяйственного ведения;

оперативного управления;

доверительного управления;

безвозмездного пользования;

аренды и иных правах.

1.4. Решения о передаче муниципального имущества в хозяйственное ведение, оперативное управление, доверительное управление, безвозмездное пользование, аренду или ином праве принимаются Администрацией городского округа город Кумертау Республики Башкортостан (далее - Администрация).

1.5. При рассмотрении вопроса о передаче муниципального нежилого фонда для использования под административные цели муниципальных учреждений и муниципальных предприятий применяется норматив площади в размере не более 6 кв.м на одного работника аппарата управления.

1.6. При проведении торгов на право заключения договоров пользования муниципальным имуществом функции организатора торгов возлагаются на Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Кумертау (далее - Комитет) (по согласованию).

1.7. Проведение торгов на право заключения договоров пользования муниципальным имуществом осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

1.8. Заключению договора аренды объекта муниципального нежилого фонда, находящегося в оперативном управлении образовательных учреждений, должна предшествовать экспертная оценка последствий такого договора для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей. Договор аренды не может быть заключен, если в результате экспертной оценки установлена возможность ухудшения указанных условий.

1.9. Объекты муниципального нежилого фонда или площади зданий могут быть перераспределены в установленном законодательством порядке в случаях использования этих объектов или площадей:

- не по целевому назначению;
- с нарушением установленного порядка использования либо переоформления права пользования;
- не в уставных целях;
- без вовлечения в производственный цикл предприятия.

2. Порядок оформления прав пользования муниципальным имуществом

2.1. Оформление прав пользования муниципальным имуществом производится путем проведения торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения этих договоров (далее - торги), либо без проведения торгов.

2.2. Оформление прав пользования муниципальным имуществом путем проведения торгов производится в порядке и случаях, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и иными правовыми актами.

2.3. Принятие решения о проведении торгов на право заключения договоров доверительного управления, безвозмездного пользования, аренды и иных прав и определение существенных условий перечисленных договоров осуществляется Администрацией.

2.4. Перечень документов, представляемых заявителем для участия в торгах, приводится в информационном сообщении о проведении торгов, документации о торгах в соответствии с законодательством.

2.5. По результатам торгов заключаются договоры о передаче в пользование муниципального имущества.

2.6. Оформление прав пользования муниципальным имуществом без проведения торгов производится в случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Муниципальной программой поддержки малого и среднего предпринимательства в городском округе город Кумертау Республики Башкортостан в следующем порядке:

2.6.1. Юридические и физические лица подают в Администрацию заявление, к которому прилагается перечень испрашиваемого имущества, а также документы, перечисленные в пунктах 3.6, 4.6 и 5.3 настоящего Порядка.

2.6.2. Рассмотрение заявки и оформление документов о передаче имущества в пользование производятся в срок до одного месяца с момента регистрации заявки.

2.6.3. Заявителю может быть отказано в передаче муниципального имущества в доверительное управление, безвозмездное пользование, аренду и ином праве в следующих случаях:

- имеется установленное законодательством ограничение по управлению и распоряжению данным объектом муниципального имущества;
- муниципальное имущество передано иным юридическим либо физическим лицам в пользование в порядке, установленном законодательством и настоящим Порядком;

имеются неразрешенные судебные споры по указанному в заявке муниципальному имуществу;

заявителем не выполнены условия ранее заключенных договоров о передаче ему в пользование другого муниципального имущества в течение трех и более месяцев подряд;

имеются факты расторжения с заявителем договоров о передаче ему в пользование другого муниципального имущества из-за нарушения заявителем условий данных договоров;

проводится ликвидация заявителя - юридического лица, или арбитражным судом принято решение о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства;

приостановлена деятельность заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

заявителем предоставлены заведомо ложные сведения, содержащиеся в представленных документах.

При отказе в передаче муниципального имущества в пользование заявителю направляется письменное мотивированное уведомление в срок до одного месяца с момента регистрации заявления.

2.7. По результатам торгов на право заключения договоров о передаче муниципального имущества в пользование или при положительном решении о передаче муниципального имущества в пользование юридическим и физическим лицам Комитет оформляет договоры о передаче муниципального имущества в:

доверительное управление;

безвозмездное пользование;

аренду и субаренду.

2.8. В договоре о передаче муниципального имущества в пользование должны быть указаны условия и порядок досрочного прекращения его действия в отношении всего переданного муниципального имущества или его части в соответствии с законодательством.

2.9. Муниципальное имущество может быть изъято из пользования одних юридических и физических лиц и передано в пользование другим юридическим и физическим лицам согласно законодательству.

2.10. В случае принятия решения в соответствии с пунктом 2.9 настоящего Порядка пользователи муниципального имущества (в том числе юридические и физические лица, в ведении (на балансе) которых состояло муниципальное имущество), имеют право подать заявление в установленном порядке и заключить договоры о передаче им этого муниципального имущества (части имущества) в пользование в соответствии с законодательством и настоящим Порядком.

2.11. Комитет осуществляет контроль за использованием муниципального имущества в соответствии с законодательством и настоящим Порядком.

2.12. Комитет имеет право в рамках контроля за исполнением договоров о передаче муниципального имущества в пользование:

проводить обследования и проверки использования муниципального имущества;

требовать от проверяемых юридических и физических лиц необходимую документацию и информацию;

привлекать к проведению обследований и проверок использования муниципального имущества представителей пользователя и балансодержателя, квалифицированных специалистов и экспертов.

2.13. При передаче в пользование муниципального имущества, являющегося памятником истории, культуры и архитектуры, пользователем муниципального имущества дополнительно оформляется охрannое обязательство с органом охраны объектов культурного наследия Республики Башкортостан в соответствии со статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.14. Передача в аренду (субаренду) третьим лицам муниципального имущества, находящегося в пользовании, возможна с согласия собственника в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о защите конкуренции.

Размер общей площади возможных с согласия собственника к передаче в установленном законодательством о защите конкуренции порядке в субаренду третьим лицам части или частей муниципального имущества, находящегося в пользовании, не может превышать пятидесяти процентов от общей площади арендуемого объекта.

Срок действия указанных договоров аренды (субаренды) муниципального имущества с третьими лицами не может превышать срока действия основных договоров.

2.15. Для договоров, заключаемых по результатам торгов с субъектами малого и среднего предпринимательства и организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень муниципального имущества городского округа город Кумертау Республики Башкортостан, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только 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, срок действия договора должен составлять не менее пяти лет.

Срок действия договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

Максимальный срок предоставления бизнес-инкубаторами муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства не должен превышать трех лет.

2.16. Изменение существенных условий договора, указанных в документации о торгах, по результатам которых заключен договор, не допускается.

Цена договора, заключенного по результатам торгов, может быть изменена только в сторону увеличения.

2.17. При заключении договоров аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства арендная плата вносится в порядке, установленном пунктом 5.10 настоящего Порядка.

3. Особенности передачи муниципального имущества в доверительное управление

3.1. Муниципальное имущество передается в доверительное управление в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка:

коммерческой (некоммерческой) организации (за исключением муниципального унитарного предприятия);

индивидуальному предпринимателю, зарегистрированному в установленном порядке, без образования юридического лица.

Указанные юридические и физические лица являются доверительными управляющими и осуществляют правомочия собственника в отношении муниципального имущества, переданного в доверительное управление в соответствии с заключенным договором.

Передача муниципального имущества в доверительное управление производится согласно законодательству и настоящему Порядку в целях сохранения и эффективного функционирования данного имущества в интересах учредителя доверительного управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

В отдельных случаях, когда доверительное управление имуществом осуществляется по основаниям, предусмотренным законом, доверительным управляющим может быть гражданин, не являющийся предпринимателем, или некоммерческая организация, за исключением учреждения.

Учредителем доверительного управления является собственник муниципального имущества.

3.2. Муниципальное имущество не подлежит передаче в доверительное управление муниципальным органам и органам местного самоуправления.

3.3. Функции учредителя доверительного управления или лица, определенного им (выгодоприобретателя) (далее - учредитель управления), осуществляет Администрация в соответствии с настоящим Порядком.

3.4. Передача муниципального имущества в доверительное управление производится по рыночной стоимости, кроме объектов жилищного фонда с объектами инженерной инфраструктуры, в соответствии с действующим законодательством.

Учредитель управления организует проведение оценки рыночной стоимости передаваемого в доверительное управление муниципального имущества и изготовление технической документации на него.

Оплата расходов по оценке рыночной стоимости передаваемого в доверительное управление муниципального имущества и изготовлению технической документации на него осуществляется доверительным управляющим.

3.5. Муниципальное имущество, переданное в доверительное управление, обособляется от другого имущества доверительного управляющего и отражается на отдельном балансе. Для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, открывается отдельный банковский счет.

3.6. Для оформления договора доверительного управления муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан представляются следующие документы или их копии:

а) для коммерческих (некоммерческих) организаций - копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями на дату подачи заявки, заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

б) для индивидуального предпринимателя - документы, удостоверяющие его личность;

в) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для юридических лиц; выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки, полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для индивидуальных предпринимателей; надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства, полученный не ранее чем за шесть месяцев до даты обращения, - для иностранных лиц;

г) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель)); в случае, если от имени заявителя действует иное лицо, - также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенная печатью заявителя (при наличии) и подписанная его руководителем или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенная копия такой доверенности (для юридических лиц); в случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, - также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения - в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и для заявителя заключение договора или обеспечение его исполнения являются крупной сделкой;

е) 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;

ж) перечень муниципального имущества городского округа город Кумертау Республики Башкортостан, предполагаемого к передаче в доверительное управление;

з) утвержденная предприятием технического учета и инвентаризации техническая документация всех объектов недвижимости, включенных в перечень (в случае, если передаваемое на момент оформления договора имущество находится в пользовании заявителя);

и) опись представляемых документов.

Документы, указанные в подпунктах «а», «б», «г», «д», «ж» - «и» настоящего пункта, представляются заявителем самостоятельно.

Документы, указанные в подпункте «в», настоящего пункта, запрашиваются Комитетом в органах, предоставляющих государственные и (или) муниципальные услуги, в иных государственных органах, органах местного самоуправления Республики Башкортостан либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления Республики Башкортостан организациях, участвующих в предоставлении государственных и (или) муниципальных услуг, в распоряжении которых находятся указанные документы, если они не представлены заявителем по собственной инициативе.

3.7. Сроки передачи муниципального имущества в доверительное управление определяются договором о передаче муниципального имущества в доверительное управление.

3.8. Учредитель управления и доверительный управляющий оформляют договор о передаче муниципального имущества в доверительное управление по форме, утвержденной постановлением Администрации, а также перечень муниципального имущества, являющийся неотъемлемой частью указанного договора.

3.9. В случае, если передаваемое на момент подачи заявки имущество не находилось в пользовании заявителя на основании договоров или иных актов, передача оформляется актом приема-передачи, являющимся неотъемлемой частью договора о передаче муниципального имущества в доверительное управление.

3.10. Условия пользования земельными участками, отведенными под объекты недвижимости и необходимыми для их использования, определяются законодательством.

4. Особенности передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование

4.1. Муниципальное имущество передается в безвозмездное пользование в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка:

индивидуальному предпринимателю, зарегистрированному в установленном порядке, без образования юридического лица;

организациям, которые после заключения договора получают право на безвозмездное владение и пользование указанным муниципальным имуществом для самостоятельного осуществления хозяйственной и иной деятельности (далее - ссудополучатель).

4.2. В безвозмездное пользование может быть передано следующее муниципальное имущество:

объекты инженерной инфраструктуры;

объекты муниципального нежилого фонда;

иное муниципальное имущество.

4.3. Собственник муниципального имущества либо иные лица, уполномоченные собственником или законом, являются ссудодателями муниципального имущества.

Функции ссудодателя на условиях безвозмездного пользования осуществляет Администрация.

4.4. Передача муниципального имущества в безвозмездное пользование производится по балансовой и остаточной стоимостям. В случае отсутствия стоимостных показателей муниципального имущества передача в безвозмездное пользование осуществляется по рыночной стоимости. Ссудодатель обеспечивает проведение оценки рыночной стоимости передаваемого в безвозмездное пользование муниципального имущества.

Оплата расходов по оценке передаваемого в безвозмездное пользование муниципального имущества осуществляется ссудополучателем.

4.5. Муниципальное имущество, переданное в безвозмездное пользование, учитывается ссудополучателем на забалансовом счете в соответствии с законодательством.

4.6. Для оформления договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом представляются документы в соответствии с п. 3.6 настоящего Порядка.

4.7. Ссудодатель и ссудополучатель оформляют договор о передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование по форме, утвержденной постановлением Администрации, а также перечни муниципального имущества, являющиеся неотъемлемой частью указанного договора.

Передача муниципального имущества ссудополучателю производится по акту приема-передачи (с указанием его фактического состояния), являющемуся неотъемлемой частью договора о передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование.

4.8. Условия пользования земельными участками, отведенными под объекты недвижимости и необходимыми для их использования, определяются законодательством.

4.9. С согласия ссудодателя ссудополучатель вправе сдавать переданное в пользование имущество в аренду в соответствии с целями своей деятельности.

5. Особенности передачи муниципального имущества в аренду

5.1. Муниципальное имущество передается в аренду без права выкупа в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка.

5.2. Арендодателем муниципального имущества выступают:
от имени собственника - Администрация;

муниципальные предприятия и учреждения, владеющие муниципальным имуществом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, - при условии обязательного согласования предоставления муниципального имущества в аренду с Администрацией.

В целях установления единого порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом оформление и учет договоров аренды осуществляются Комитетом.

5.3. Для оформления договора аренды муниципального имущества без права выкупа представляются документы в соответствии с п. 3.6 настоящего Порядка.

5.4. Администрация самостоятельно, без согласования с юридическими лицами, в ведении (на балансе) которых находится муниципальное имущество, заключает договоры аренды в случаях, если передача объектов муниципального имущества в безвозмездное пользование, доверительное управление не оформлена (не переоформлена) указанными юридическими лицами и право пользования не зарегистрировано в установленном порядке; имеется их необоснованный отказ от подписания договоров о передаче муниципального имущества в аренду.

5.5. Сроки аренды муниципального имущества определяются договором аренды.

5.6. Размер годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан определяется в соответствии с отчетом независимого оценщика, произведенным согласно требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», либо с Методикой определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан, утвержденной решением Совета городского округа город Кумертау Республики Башкортостан. Арендодатель, в чьи полномочия входит проведение оценки, вправе принимать решение об определении стоимости арендной платы в соответствии с указанной Методикой в целях экономии финансовых средств, необходимых для проведения оценки. Кроме того, размер годовой

арендной платы устанавливается по результатам проведения торгов на право заключения договоров аренды на основании итогового протокола конкурсов (аукционов).

Условия, сроки внесения и расчетные счета для перечисления арендной платы определяются договором аренды.

Размеры арендной платы подлежат досрочному пересмотру в следующих случаях:

изменение коэффициентов расчета годовой арендной платы;

изменение состава арендованного имущества;

изменение разрешенного использования арендуемого объекта;

другие случаи, предусмотренные законодательством.

5.7. Арендатор оплачивает предоставленные ему коммунальные и иные услуги по счету, выставленному арендодателем, либо по отдельным договорам, заключаемым им с обслуживающими организациями.

Арендная плата за землю и платежи за пользование другими природными ресурсами не включаются в состав годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом, а устанавливаются и вносятся в порядке согласно законодательству.

5.8. Администрация, арендодатель и арендатор оформляют договор о передаче муниципального имущества в аренду без права выкупа по форме, утвержденной постановлением Администрации.

5.9. Право пользования частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением, переходит арендатору на срок аренды недвижимого имущества и оформляется в установленном законодательством порядке.

5.10. При заключении с субъектами малого и среднего предпринимательства договоров аренды в отношении муниципального имущества городского округа город Кумертау Республики Башкортостан арендная плата вносится в следующем порядке:

в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы;

во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы;

в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы;

в четвертый год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы.

6. Особенности передачи муниципального имущества в субаренду

6.1 Арендатор по согласованию с Администрацией и юридическим лицом, в ведении (на балансе) которого находится муниципальное имущество, может передать третьим лицам в субаренду часть или части арендуемого им имущества без проведения торгов в соответствии с законодательством, настоящим Порядком и договором аренды.

6.2. При сдаче имущества в субаренду ответственным за использование имущества перед арендодателем является арендатор.

Передача объекта аренды в субаренду допускается только при отсутствии задолженности по арендной плате, коммунальным и эксплуатационным услугам, а также уплате штрафных санкций (при их наличии).

6.3. Передача в субаренду муниципального имущества и оформление договоров субаренды муниципального имущества осуществляются в порядке, предусмотренном Федеральным законом о защите конкуренции и настоящим Порядком для договоров аренды муниципального имущества.

6.4. Администрация, арендатор и субарендатор оформляют договор о передаче муниципального имущества в субаренду по форме, утвержденной постановлением Администрации.

6.5. Передача в субаренду третьим лицам арендуемого муниципального имущества без проведения торгов возможна лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлены в следующих случаях:

по результатам проведения торгов;

если такие торги признаны несостоявшимися;

на основании государственного контракта или на основании пункта 1 части 1 статьи

17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

6.6. Арендная плата за субаренду муниципального имущества перечисляется на

расчетный счет арендатора, включая налог на добавленную стоимость.

Разница в стоимости арендной платы по договору субаренды, превышающая стоимость основной арендной платы за часть помещения, переданного в субаренду, перечисляется в бюджет городского округа город Кумертау Республики Башкортостан.

МЕТОДИКА
определения годовой арендной платы
за пользование муниципальным имуществом городского округа
город Кумертау Республики Башкортостан

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика регламентирует порядок определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан, переданным в аренду юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям без образования юридического лица в соответствии с законодательством и Порядком оформления прав пользования муниципальным имуществом городского округа город Кумертау Республики Башкортостан.

1.2. Размер годовой арендной платы в каждом конкретном случае оформляется в виде Расчета арендной платы, который является неотъемлемой частью договора аренды.

1.3. Льготы, предоставленные действующим законодательством Республики Башкортостан физическим и юридическим лицам, учитываются при определении размера годовой арендной платы.

2. Расчет годовой арендной платы за пользование объектами
муниципального нежилого фонда

2.1. Размер годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда рассчитывается по формуле:

$Апл = Сс \times S \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times (1 + Kндс)$, где;

Апл - арендная плата;

Сс - размер стоимости нового строительства (одного квадратного метра общей площади), рассчитываемый организацией, специализирующейся на осуществлении ценообразования в строительной области, с учетом изменения рыночной конъюнктуры и утверждаемый Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, либо размер стоимости одного квадратного метра, определенный независимым оценщиком в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации;

S - общая площадь арендуемого объекта муниципального нежилого фонда в кв.м

K1 - коэффициент, учитывающий территориальную зону расположения арендуемого объекта нежилого фонда¹

K2 - коэффициент разрешенного использования:

а) K2 = 3,0 при использовании объектов муниципального нежилого фонда под:

ломбарды;

заведения игорного бизнеса;

размещение оборудования сотовой связи;

б) K2 = 2,0 при использовании объектов муниципального нежилого фонда под:

биржи;

¹ Коэффициенты, учитывающие территориально-экономическую зону расположения арендуемых объектов муниципального нежилого фонда приведены в решениях Кумертауского городского Совета от 23.01.2001 № 23-2, от 22.12.2004 № 88.

- пункты обмена валюты;
- размещение кредитных организаций (филиалов, представительств, дополнительных офисов, банкоматов), подразделений инкассации;
- негосударственные пенсионные фонды;
- выставки;
- в) $K2 = 1,5$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
 - организациями, осуществляющими операции с ценными бумагами и валютой;
 - инвестиционными и аудиторскими организациями;
 - осуществление посреднической деятельности и административной деятельности по управлению коммерческими организациями (офис);
- г) $K2 = 1,2$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
 - фирмами, занимающимися маркетинговыми исследованиями, консультациями по вопросам коммерческой деятельности и финансам;
 - сыскными и охранными бюро;
 - терминалами по хранению и растаможиванию грузов;
 - информационными агентствами;
 - экскурсионными и туристическими бюро;
 - организациями, осуществляющими операции с недвижимостью;
 - для игровых автоматов без денежного выигрыша;
 - интернет-кафе и компьютерными клубами;
 - бильярдными клубами;
 - рекламными агентствами;
 - риелторская деятельность, услуги по оценке имущества;
- д) $K2 = 1,0$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда
 - для обслуживания и ремонта транспортных средств;
 - коммерческие дискотеки, ночные клубы;
 - фонды медицинского страхования;
 - ликвидационными комиссиями коммерческих банков;
- д1) $K2 = 0,8$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
 - для осуществления торговой деятельности;
- е) $K2 = 0,7$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
 - для размещения терминалов по приему платежей;
 - кредитными организациями (филиалами, представительствами, дополнительными офисами), подразделениями инкассации, расположенными в сельской местности;
 - услуги стоматологии и протезирования;
 - гостиницами;
 - ресторанами;
 - страховыми компаниями;
 - для хранения товарно-материальных ценностей (под склады);
 - прочих видов деятельности, не вошедших в настоящий перечень;
- ж) $K2 = 0,5$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
 - территориальными органами федеральных органов исполнительной власти;
 - негосударственными образовательными организациями, имеющими лицензию на право ведения образовательной деятельности;
 - информационно - вычислительными центрами;
 - для ведения научно - исследовательских и проектных работ;
 - для оказания услуг телеграфной, сотовой системы радиотелефонной связи;
 - для оказания транспортно-экспедиционных услуг;
 - услуг автостоянки;
 - для осуществления производственной деятельности (кроме производства товаров народного потребления);
 - ремонт и изготовление металлоизделий;

- частнопрактикующими нотариусами;
 - адвокатами и конторами адвокатов;
 - юридическими консультациями;
 - арбитражными управляющими;
- з) $K2 = 0,3$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
- специализированными комиссионными магазинами;
 - специализированными магазинами по реализации книжной продукции и учебных пособий;
 - магазинами по реализации овощей и фруктов, сельскохозяйственными товаропроизводителями, основными видами деятельности которых являются производство и продажа своей продукции;
 - предприятиями почтовой связи;
 - для реализации периодической печатной продукции;
 - под гаражи;
 - для организации общественного питания (бары, кафе, закусочные);
 - компьютерными залами для детей;
 - парикмахерскими, соляриями;
 - косметическими салонами;
 - для оказания фотоуслуг;
 - услуги аудио-видео записи;
 - услуги по организации досуга;
 - производство товаров народного потребления;
 - для производства продуктов питания;
 - ремонт и изготовление изделий из драгоценных металлов;
 - фитнес-клубами;
 - крестьянскими и фермерскими хозяйствами;
 - сельскохозяйственными товаропроизводителями;
- и) $K2 = 0,2$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
- спортивными и культурно-просветительными учреждениями и организациями;
 - художественными салонами;
 - организациями средств массовой информации и книгоиздания;
 - магазинами оптики;
 - для фармацевтической (аптечно-лекарственной) деятельности;
 - для оказания медицинских лечебных услуг (за исключением стоматологических услуг и протезирования);
 - для бытового обслуживания населения (ремонт и пошив обуви, швейных, трикотажных и меховых изделий; ремонт радиоэлектронной аппаратуры, оргтехники, сотовых телефонов, бытовых машин и приборов, мебели; прачечные, химчистки, бани, сауны, ритуальные услуги, услуги проката, ремонт часов и слуховых аппаратов);
 - для производства товаров и услуг для инвалидов;
 - книжными магазинами государственных предприятий;
 - изготовление столярных изделий по заказам населения;
 - касса по предварительной продаже пассажирских билетов;
 - некоммерческими организациями;
 - предприятиями инвалидов;
 - для ведения работ по строительству, ремонту и эксплуатации жилого и нежилого фонда, инженерных сетей, энергетического оборудования, управления жилищным фондом;
 - государственными унитарными предприятиями Российской Федерации, Республики Башкортостан, муниципальными унитарными предприятиями;
- к) $K2 = 0,07$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

некоммерческими организациями, осуществляющими патриотическое воспитание граждан, оказывающими содействие органам государственной власти в реализации молодежной политики;

общественными объединениями пожарной охраны, созданными по инициативе физических и юридических лиц для участия в профилактике и тушении пожаров и проведении аварийно-спасательных работ;

объединениями муниципальным образований Республики Башкортостан, созданными в форме ассоциаций;

л) $K_2=0,05$ при использовании сложной вещи культурного и спортивного назначения;

м) $K_2 = 0,01$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

школами, детскими домами, домами ребенка (грудника), детскими санаториями, детскими садами и яслями;

организациями (в том числе негосударственными, общественными, благотворительными), проводящими бесплатную социально-педагогическую и досуговую работу с детьми и молодежью по месту жительства;

домами для престарелых, инвалидов и социально не защищенных слоев населения;

обществами и организациями инвалидов, ветеранов, общественных движений, партий, союзов, объединений, профсоюзов, благотворительных фондов (размещение административного аппарата);

государственными и муниципальными архивами, библиотеками, музеями;

творческими союзами Республики Башкортостан;

органами службы занятости;

фондами государственного обязательного медицинского страхования;

фондами социального страхования;

медицинскими учреждениями, осуществляющими медицинское обслуживание, находящимися на бюджетном и бюджетно-страховом финансировании (больницы, поликлиники, диспансеры, госпитали, станции скорой помощи, станции переливания крови и т.д.);

правоохранительными органами (органами внутренних дел, судами, прокуратурой), военными комиссариатами и сборными пунктами, организациями гражданской обороны;

государственными и муниципальными учреждениями (в т.ч. автономными, казенными);

учреждениями академий наук;

организациями, осуществляющими капитальный ремонт и реконструкцию зданий и сооружений, которые отнесены к памятникам архитектуры, истории и культуры (на период проведения этих работ в соответствии с утвержденными проектами);

религиозными организациями;

организациями, осуществляющими обслуживание социально незащищенных слоев населения;

школьно-базовыми столовыми, организациями питания, обслуживающими образовательные организации (на площадь помещения, используемую с целью оказания данного вида услуг) ;

организациями, осуществляющими розничную торговлю хлебобулочными изделиями (на площадь помещения, используемую с целью реализации данных видов товаров);

услуги по организации досуга детей;

крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, осуществляющими капитальный ремонт или реконструкцию арендованного помещения (на срок проведения ремонта или реконструкции в соответствии с нормативными сроками производства работ согласно утвержденной проектно-сметной документации, но не превышающий срока действия договора аренды);

резидентами территории опережающего социально-экономического развития, включенными в реестр резидентов территорий опережающего социально-экономического развития, создаваемых на территории монопрофильного муниципального образования Российской Федерации (моногородов) - городской округ город Кумертау Республики Башкортостан;

субъектами малого и среднего предпринимательства в части аренды неиспользуемого муниципального имущества, входящего в перечень свободных площадей и незагруженных мощностей предприятий и организаций государственного и муниципального сектора, предлагаемых для передачи в аренду (лизинг) субъектам малого предпринимательства на момент обращения, в течении первых двух лет (за исключением объектов, закрепленных на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями).

К3 - коэффициент расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда в здании (строении):

К3 = 1,0 - при расположении в надземной части здания (строения);

К3 = 0,8 - при расположении в чердачном помещении (мансарде);

К3 = 0,7 - при расположении в цокольном помещении;

К3 = 0,5 - при расположении в подвальном помещении;

К4 - коэффициент использования мест общего пользования арендуемого объекта муниципального нежилого фонда (коридоры, туалеты, вестибюли и др.):

К4 = 1,0 - при отражении в составе арендуемой площади мест общего пользования;

К4 = 1,2 - при отсутствии в составе арендуемой площади мест общего пользования;

К5 - коэффициент типа здания (строения) арендуемого объекта:

К5 = 0,04 - производственное или складское, неотапливаемое;

К5 = 0,06 - производственное или складское, отапливаемое;

К5 = 0,08 - прочие типы зданий (строений);

К5 = 0,09 - административное;

К6- коэффициент качества строительного материала:

К6 = 1,5 - кирпичное здание (строение);

К6 = 1,0 - железобетонное здание (строение);

К6 = 0,8 - прочее;

К7- коэффициент инфляции (устанавливается равным 1,0);

К8 - коэффициент износа;

$K8 = (100\% - \% \text{ износа})/100\%$;

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (устанавливается равным 20 % или Кндс = 0,20).

3. Расчет годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом и предприятием (имущественным комплексом)

3.1. Размер годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом и предприятием (имущественным комплексом) рассчитывается по следующей формуле:

$\text{Апл} = K1 \times (\text{Ам} + \text{НА} + \text{НС} + \text{ДФВ} \times (\text{ОА} - \text{НДС})) \times (1 + \text{Ср}) \times (1 + \text{Кндс})$, где:

Апл - арендная плата;

К1 - коэффициент, учитывающий территориально-экономическую зону расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда.¹

Ам - годовая сумма амортизационных отчислений;

НА - нематериальные активы;

НС - незавершенное строительство;

ДФВ - долгосрочные финансовые вложения;

ОА - оборотные активы;

НДС - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям;

Ср - ставка рефинансирования, устанавливаемая Центральным банком Российской Федерации в текущий период времени;

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

4. Расчет годовой арендной платы за пользование энергетическими объектами, инженерными коммуникациями и сооружениями, находящимися в муниципальной собственности

4.1. При передаче в аренду электрических и магистральных тепловых сетей, объектов связи, газоснабжения и других инженерных коммуникаций, и сооружений специализированным организациям размер годовой арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

$Апл = Ам \times П \times (1 + Кндс)$, где

Апл - арендная плата;

Ам - годовая сумма амортизационных отчислений;

П - процент отчисления (устанавливается равным 1%, или $П = 0,01$);

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

5. Расчет почасовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда для проведения выставок, концертов, ярмарок, презентаций

5.1. Размер почасовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда для проведения выставок, концертов, ярмарок, презентаций и других одновременных мероприятий рассчитывается по следующей формуле:

$Апл = Сс / (365 \times 24) \times S \times КЧ \times Ккп \times (1 + Кндс)$, где;

Апл - арендная плата;

Сс - размер стоимости нового строительства (одного квадратного метра общей площади), рассчитываемый организацией, специализирующейся на осуществлении ценообразования в строительной области с учетом изменения рыночной конъюнктуры, и утверждаемый Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан;

365 - количество дней в году;

24 - количество часов в сутках;

S - общая площадь арендуемого объекта муниципального нежилого фонда;

КЧ - количество часов аренды;

Ккп - коэффициент категории пользователя:

а) Ккп = 0,01 при использовании объектов муниципального нежилого фонда: государственными и муниципальными учреждениями;

обществами и организациями инвалидов, ветеранов, общественных движений, партий, союзов, объединений, профсоюзов, благотворительных фондов;

¹ Коэффициенты, учитывающие территориально-экономическую зону расположения арендуемых объектов муниципального нежилого фонда приведены в решениях Кумертауского городского Совета от 23.01.2001 № 23-2, от 22.12.2004 № 88.

б) $K_{кп} = 0,5$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда: территориальными органами федеральных органов исполнительной власти; некоммерческими организациями (благотворительными фондами, общественными организациями, их объединениями и т.п.);

в) $K_{кп} = 1,0$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда прочими видами категорий пользователей, не вошедшими в настоящий перечень.