СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
АРГАЯШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

28 января 2026 г. № 131

с. Аргаяш

Об утверждении положения о порядке сдачи в аренду, определения величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом Аргаяшского муниципального округа

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом РФ, Федеральными законами от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", от 20.03.2025 № 33-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти", Уставом Аргаяшского муниципального округа,

Собрание депутатов Аргаяшского муниципального округа I созыва
РЕШАЕТ:

1. Утвердить положение о порядке сдачи в аренду, определения величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом Аргаяшского муниципального округа, согласно приложению к настоящему решению.

2. Признать утратившим силу:

1) решение Собрания депутатов Аргаяшского муниципального района от 27.03.2013 № 22 «Об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду, определения величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом Аргаяшского муниципального района»;

2) решение Собрания депутатов Аргаяшского муниципального района от 28.10.2015 № 18 О внесении дополнений в Положение «О порядке сдачи в аренду, определения величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом Аргаяшского муниципального района».

3. Настоящее решение подлежит опубликованию в сетевом издании Аргаяш-Медиа (https://argayash.com, регистрация в качестве сетевого издания: ЭЛ

№ ФС 77 - 79597 от 18.12.2020) и размещению в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов
Аргаяшского муниципального округа Л.Ф. Юсупова

Глава Аргаяшского муниципального округа И.В. Ишимов

Приложение
к решению Собрания депутатов
Аргаяшского муниципального округа
от 28 января 2026 г. № 131

Положение
о порядке сдачи в аренду, определения величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом Аргаяшского муниципального округа

I. Общие положения

1. Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом РФ, Федеральными законами от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", от 20.03.2025 № 33-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти", Уставом Аргаяшского муниципального округа.

2. Настоящее положение устанавливает единый на территории Аргаяшского муниципального округа порядок предоставления в аренду, определения величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом, находящимся в казне Аргаяшского муниципального округа, переданным на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, обязательный для исполнения органами местного самоуправления Аргаяшского муниципального округа, физическими и юридическими лицами, независимо от их организационно-правовой формы. Действие настоящего положения не распространяется на земельные участки.

3. Арендодателем муниципального имущества, составляющего казну Аргаяшского муниципального округа Челябинской области (далее - имущество казны), является администрация Аргаяшского муниципального округа в лице Комитета по управлению имуществом администрации Аргаяшского муниципального округа (далее - Комитет).

4. Арендодателем муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями, казенными предприятиями на праве оперативного управления, является муниципальное учреждение, казенное предприятие, обладающее в соответствии с законодательством и учредительными документами самостоятельным правомочием по передаче в аренду закрепленного за ним имущества. При этом в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, передача указанного имущества осуществляется только с согласия Комитета.

5. Арендодателем муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, является муниципальное унитарное предприятие, обладающее в соответствии с законодательством и учредительными документами самостоятельным правомочием по передаче в аренду закрепленного за ним

имущества. При этом в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, передача указанного имущества осуществляется только с согласия Комитета.

II. Порядок передачи в аренду имущества казны

6. Заключение договоров аренды в отношении имущества казны осуществляется путем проведения торгов в форме конкурса или аукциона (далее - торги) на право заключения таких договоров, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Заключение договоров аренды путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утверждает федеральный антимонопольный орган.

В качестве организатора торгов на право заключения договоров аренды имущества казны выступает Комитет.

Торги на право заключения договоров аренды имущества проводятся в соответствии с Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными приказом Приказ ФАС России от 21.03.2023 № 147/23 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса".

Информация о проведении торгов размещается на официальном сайте для проведения торгов, определенном Правительством Российской Федерации: torgi.gov.ru, и может быть размещена в других средствах массовой информации.

Уклонение победителя торгов от заключения договора аренды имущества казны является основанием для отказа от заключения договора аренды в установленном законом порядке.

7. Договоры аренды имущества казны заключает Комитет.

8. Имущество казны предоставляется в аренду на срок, определенный договором аренды, если иное не установлено действующим законодательством.

9. Арендатор приобретает право владения и пользования имуществом казны с момента подписания договора аренды и передачи имущества по акту приема-передачи.

10. По окончании срока действия договора аренды Арендатор обязан провести сверку платежей по арендной плате с Арендодателем и передать имущество по акту приема-передачи в установленный договором аренды срок.

11. Договор аренды имущества казны может заключаться без проведения

торгов исключительно в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Арендатор обязан подписать полученный проект договора аренды имущества казны и предоставить его Арендодателю в течение 20 (двадцати) дней с момента получения от Комитета такого договора.

В случае уклонения Арендатора от заключения без проведения торгов договора аренды имущества казны в течение 20 (двадцати) дней с момента получения от Комитета проекта такого договора, решение о передаче в аренду имущества утрачивает силу, договор аренды не заключается.

12. Для заключения договора аренды без проведения торгов заявитель представляет Арендодателю заявление на предоставление муниципального имущества в аренду, где должна быть указана цель использования имущества. К заявлению должны быть приложены документы в соответствии с пунктами 13, 14 настоящего Положения.

13. Юридические лица, претендующие на заключение договора аренды без проведения торгов, представляют следующие документы (в копиях, заверенных заявителем):

– устав, изменения к уставу (при наличии);

– учредительный договор (если такой договор предусмотрен законом) с изменениями (если таковые имеются);

– свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц;

– свидетельство о постановке на налоговый учет;

– документ о назначении руководителя (контракт, приказ, решение учредителя и т.д.);

а также:

– выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, выданную налоговым органом не ранее чем за шесть месяцев до предоставления заявления или нотариально заверенную копию такой выписки;

– справку о том, что юридическое лицо не находится в стадии ликвидации или банкротства;

– справку из налогового органа об отсутствии задолженности по налоговым платежам в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды.

14. Физические лица, претендующие на заключение договора аренды без проведения торгов, представляют следующие документы (в копиях, заверенных заявителем):

– паспорт;

– свидетельство о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства (ИНН);

– свидетельство о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей);

– свидетельство о постановке на налоговый учет в качестве

индивидуального предпринимателя;

– выписку из Единого государственного реестра физических лиц - индивидуальных предпринимателей, выданную налоговым органом не ранее чем за шесть месяцев до предоставления заявления или нотариально заверенную копию такой выписки;

– справку из налогового органа об отсутствии задолженности по налоговым платежам в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды.

15. Физические и юридические лица, претендующие на заключение договора аренды без проведения торгов в отношении имущества, включенного в Перечень согласно статье 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", дополнительно представляют копии документов, заверенные подписью и печатью заявителя, подтверждающие принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства:

– бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления о предоставлении имущества в аренду (иной предусмотренной законодательством Российской Федерации о налогах и сборах документации, если заявитель не представляет в налоговые органы бухгалтерский баланс);

– формы "Сведения о среднесписочной численности работников за год" с отметкой налогового органа.

При перезаключении договора аренды имущества казны на новый срок без проведения торгов физические и юридические лица дополнительно представляют справку об отсутствии (наличии) задолженности за техническое обслуживание и коммунальные услуги в случае, если в аренду предоставляется недвижимое имущество.

При перезаключении договора аренды имущества казны на новый срок передача имущества не осуществляется.

16. При подаче заявления через представителя дополнительно предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность, подтверждающая полномочия этого представителя.

17. Заявление, поданное без приложения документов, не рассматривается, о чем заявитель уведомляется в тридцатидневный срок с момента подачи заявления.

18. Срок рассмотрения заявления, поданного с приложением соответствующих документов, составляет не более одного месяца со дня приема заявления и документов. По итогам рассмотрения Комитет готовит проект муниципального правового акта администрации Аргаяшского муниципального округа о предоставлении имущества казны в аренду либо об отказе в предоставлении имущества казны в аренду.

19. Решение об отказе заявителю в предоставлении муниципального имущества казны в аренду принимается Комитетом в следующих случаях:

1) в представленных документах содержится неполная и (или)

недостоверная информация;

2) испрашиваемый в аренду объект обременен правами третьих лиц;

3) представленные документы не подтверждают право лица на заключение с ним договора аренды без проведения торгов.

20. Изменение условий договора аренды имущества казны допускается по соглашению сторон, если иное не предусмотрено договором или законодательством Российской Федерации.

III. Порядок передачи в аренду имущества, находящегося в хозяйственном ведении или в оперативном управлении

21. Муниципальное имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями, казенными предприятиями, муниципальными учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (далее по тексту - закрепленное имущество), предоставляется в аренду в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим положением.

22. В качестве организатора торгов в форме конкурсов или аукционов в отношении закрепленного имущества является владелец имущества или иная организация, определенная в соответствии с законодательством Российской Федерации.

23. В случае необходимости проведения торгов на право заключения договоров аренды на закрепленное имущество Арендодатель письменно уведомляет Комитет о необходимости проведения торгов.

По завершении процедуры торгов Арендодатель закрепленного имущества передает в Комитет заверенные копии следующих документов: документацию о торгах, протокол о результатах проведения торгов, отчет независимого оценщика, договор аренды, акт приема-передачи имущества, техническую документацию на объект аренды, экспертную оценку в случае ее проведения.

24. В случае заключения договора аренды закрепленного имущества без проведения торгов в Комитет предварительно представляется письменное обращение Арендодателя закрепленного имущества о разрешении передачи в аренду закрепленного имущества. В обращении должно быть указано основание передачи в аренду закрепленного имущества, необходимость, целесообразность, причины не использования закрепленного имущества, сведения об арендаторе, условия аренды. К обращению должны быть приложены следующие документы: проект договора аренды, техническая документация на объект аренды, экспертная оценка в случае ее проведения, обоснование расчета арендной платы.

Комитет в течение двадцати календарных дней рассматривает обращение и по итогам рассмотрения готовит проект муниципального правового акта администрации Аргаяшского муниципального округа о разрешении передачи в аренду закрепленного имущества либо об отказе. В случае положительного

решения Арендодатель закрепленного имущества предоставляет в Комитет копию заключенного в соответствии с действующим законодательством договора аренды. По окончании срока действия договора аренды либо его досрочном расторжении Арендодатель закрепленного имущества представляет в Комитет копию соглашения о расторжении, копию акта приема-передачи.

IV. Порядок предоставления в субаренду муниципального имущества

25. Передача в субаренду имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, не допускается.

26. Передача в субаренду имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, не допускается.

27. Передача в субаренду имущества казны не допускается.

V. Порядок определения размера арендной платы

28. Размер арендной платы за аренду имущества казны определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за муниципальное имущество (приложение № 1 к настоящему положению). Базовая ставка арендной платы ежегодно утверждается решением Собранием депутатов Аргаяшского муниципального округа.

29. Плата за аренду закрепленного имущества, сдаваемого в аренду без проведения торгов, устанавливается сторонами в денежной форме по взаимной договоренности и должна быть не ниже величины арендной платы, рассчитанной в соответствии с методикой, прилагаемой к настоящему положению.

30. В случае проведения торгов на право заключения договоров аренды имущества казны годовая арендная плата определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и по результатам торгов.

31. В случае проведения торгов на право заключения договоров аренды закрепленного имущества годовая арендная плата определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и по результатам торгов.

32. Сумма арендной платы по договорам аренды имущества казны поступает в бюджет муниципального образования Аргаяшского муниципального округа через единый казначейский счет Управления Федерального казначейства по Челябинской области и является доходом местного бюджета.

33. Контроль своевременности и полноты поступления арендной платы, использования переданного в аренду имущества казны осуществляет Комитет.

34. По истечении установленных в договоре аренды имущества казны сроков внесения ежемесячной арендной платы невнесенная сумма считается недоимкой и взыскивается с Арендатора с начислением пени за каждый день просрочки, размер которой устанавливается в договоре аренды.

Приложение № 1
к Положению
о порядке сдачи в аренду,
определения величины арендной
платы за пользование
муниципальным имуществом

МЕТОДИКА
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящая методика определяет порядок расчета платы за аренду муниципального имущества Аргаяшского муниципального округа.

2. Расчет арендной платы осуществляется Арендодателем до подписания договора аренды.

3. Размер арендной платы за отдельно стоящие нежилые здания, встроенно-пристроенные нежилые помещения либо их части, включая подвалы, полуподвалы, чердаки, устанавливается разделом 2 настоящей методики.

4. Размер арендной платы за аренду движимого имущества, в том числе:

– рабочие силовые машины и оборудование;

– измерительные и регулирующие приборы и устройства;

– средства вычислительной и оргтехники, информационно-коммуникационное оборудование;

– транспортные средства;

– производственный и хозяйственный инвентарь;

– иное движимое имущество, отнесенное к основным фондам, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами о бухгалтерском учете и отчетности устанавливается разделом 3 настоящей методики.

5. Размер арендной платы за аренду недвижимого имущества устанавливается разделом 4 настоящей методики.

6. Размер арендной платы за аренду имущественного комплекса определяется как сумма арендной платы за нежилые здания (помещения), движимое и недвижимое имущество.

7. Размер ежемесячной арендной платы равен 1/12 размера годовой арендной платы, определенного согласно разделам 2, 3, 4 настоящей методики, без учета налога на добавленную стоимость.

8. Налог на добавленную стоимость начисляется и перечисляется Арендатором самостоятельно в соответствующий налоговый орган. В платежном документе в обязательном порядке указывается вид платежа и номер договора аренды муниципального имущества.

Размер арендной платы и налог на добавленную стоимость фиксируется в договоре аренды муниципального имущества.

II. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗДАНИЯ, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

1. Порядок расчета годовой арендной платы производится индивидуально по каждому Арендатору путем перемножения базовой ставки арендной платы на площадь помещения, корректировочные коэффициенты и рассчитывается по формуле:

АПг = Пл x Бс x К1 x К2 x К3 x К4 x К5 x К6 x К7 , где:

АПг - годовой размер арендной платы, рублей в год;

Пл - площадь арендуемого объекта недвижимости, кв. м;

Бс - базовая ставка арендной платы, рублей за кв. м в год;

К1, К2, К3, К4, К5, К6, К7 - корректировочные коэффициенты, определяемые приложением 1 к Методике расчета арендной платы за нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

Величина ежемесячной арендной платы при передаче недвижимого имущества для почасового использования рассчитывается по формуле:

АПч = АПм x Nч / 170, где:

АПм - величина ежемесячной арендной платы за пользование недвижимым имуществом;

Nч - количество часов аренды в месяц;

170 - средняя продолжительность (в часах) рабочего времени в месяц.

Количество часов аренды в месяц подтверждается балансодержателем имущества.

III. РАСЧЕТ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

1. При сдаче в аренду движимого муниципального имущества общий размер годовой арендной платы определяется по формуле:

АПг = БС x Киз x Кис x R, где:

АПг - годовой размер арендной платы;

БС - первоначальная (восстановительная, с учетом переоценки, рыночная стоимость не ниже остаточной) стоимость передаваемого муниципального движимого имущества, определенная на дату заключения договора аренды;

Киз - коэффициент износа, определяется в зависимости от общей степени износа сдаваемого в аренду муниципального движимого имущества. Общая степень износа имущества рассчитывается как произведение отношения общей суммы амортизационных отчислений к общей первоначальной стоимости

имущества на 100 %.

Общая степень износа муниципального движимого имущества (Киз)	Транспортные средства и самоходные механизмы	Муниципальное движимое имущество (за исключением транспортных средств и самоходных механизмов)
до 20 %	0,14	0,2
от 20 % до 50 %	0,13	0,19
от 50 % до 80 %	0,12	0,18
от 80 %	0,11	0,17

Кис - коэффициент использования имущества с учетом вида деятельности арендатора:

№ п/п	Наименование вида деятельности арендатора	Значение Кис
	для коммерческих организаций, использующих муниципальное движимое имущество для собственных нужд	1,0
	для муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений	0,1
	для автотранспортных предприятий	0,1
	для предприятий, осуществляющих техническое обслуживание объектов благоустройства либо объектов, имеющих особое значение для обеспечения жизнедеятельности населения	0,1
	для организаций, обслуживающих жилищный фонд, объекты инженерной инфраструктуры города (водопроводные и канализационные сети, электрические сети, тепловые сети, кабельные сети и газовые сети), дороги и другие социально значимые объекты города	0,1
	для специализированных предприятий	0,1

R - рентабельность, коэффициент, учитывающий нормальную прибыль собственника имущества (20 %).

R = 1,2.

IV. РАСЧЕТ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ (СООРУЖЕНИЯМИ, ПЕРЕДАТОЧНЫМИ УСТРОЙСТВАМИ)

1. Величина ежемесячной арендной платы за пользование сооружениями, электрическими, газовыми, канализационными сетями, сетями водоснабжения и теплоснабжения (АПм) рассчитывается по формуле:

АПм = ОС х (Квд + Км) / (Ки х 12), где:

ОС - остаточная стоимость имущества;

Квд - коэффициент вида целевого использования имущества;

Км - коэффициент вида строительного материала;

Ки - коэффициент срока полезного использования имущества;

12 - число месяцев в году.

2. При расчете величины ежемесячной арендной платы АПм коэффициенты ОС, Квд, Км, Ки определяются:

1) ОС - остаточная стоимость сданного в аренду имущества определяется на дату переоценки на текущий год. При нулевой остаточной стоимости - не менее 10 процентов от полной восстановительной стоимости имущества по данным бухгалтерского учета;

2) Квд - определяется в зависимости от отраслевой деятельности Арендатора, при расчете величины АП коэффициент Квд равен 1, за исключением расчета арендной платы за пользование производственными объектами:

обслуживание газовых, электрических, канализационных сетей, сетей водо-, теплоснабжения	0,2
жилищно-коммунальное обслуживание	0,5
строительство, транспорт, бытовое обслуживание	0,7
промышленность	0,8

3) Км дифференцируется по видам строительного материала:

кирпич	0,2
железобетон	0,15
дерево	0,1
металл	0,05
комбинированный материал	0,05
прочее	0,01

4) Ки устанавливается равным сроку полезного использования данного вида имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации по данным бухгалтерского учета.

Приложение
к Методике

Корректировочные коэффициенты к базовой ставке арендной платы

Коэффициент учета материала стен	К1
железобетонных зданий	1,5
кирпичных	1,3
деревянно-кирпичных зданий	1,0
деревянных зданий	0,8
прочих, в том числе шлакоблочных	0,7

Коэффициент, учитывающий вид объекта	К2
отдельно стоящее здание	1,1
встроенно-пристроенные помещения	1,0

Коэффициент степени благоустройства	К3
при наличии всех видов благоустройства (отопление, водопровод, канализация, электроснабжение)	1,0
при отсутствии одного из видов благоустройства, коэффициент	снижается на 0,1

Коэффициент, учитывающий этажность объекта	К4
подвальное	0,5
полуподвальное	0,7
прочие	1,0

Корректировочные коэффициенты территориального расположения объекта к базовой ставке арендной платы

Корректировочный коэффициент территориального расположения - К5 применяется для расчета платы за аренду объектов недвижимости с учетом территории округа: с. Аргаяш - 2, прочие - 1.

Корректировочные коэффициенты к базовой ставке арендной платы учета вида деятельности Арендатора

К6 - коэффициент учета вида деятельности Арендатора:

	Наименование вида деятельности Арендатора	Значение К6
1	банковская, биржевая, посредническая, административная по управлению предприятиями, предприятия общественного питания	1,5
2	предприятия торговли	3
3	производство, проектирование, услуги электронной связи и прочие виды деятельности	1,0
4	услуги ЖКХ, ритуальные услуги, бытовые услуги, медицина, производство товаров для инвалидов, спорт, культура	0,5

Корректировочные коэффициенты организационно-правовой деятельности арендатора

	Наименование вида деятельности Арендатора	Значение К7
1	организации федерального и областного подчинения. Муниципальные учреждения и предприятия	0,5
2	общественные организации	1,0
3	коммерческие организации всех организационно-правовых форм. Частные предприниматели	1,25