



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН «ЧЕРНЯНСКИЙ РАЙОН»

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ ЧЕРНЯНСКОГО РАЙОНА

Двадцать четвёртая сессия четвёртого созыва

Р Е Ш Е Н И Е

25 апреля 2025 г.

№ 187

О внесении изменений в решение Муниципального совета Чернянского района от 12.10.2018 г. № 12 «Об утверждении Положения о предоставлении имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества»

В соответствии с Федеральными законами от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 08.08.2024 г. № 330-ФЗ «О развитии креативных (творческих) индустрий в Российской Федерации», постановлением Правительства Белгородской области от 25.08.2014 г. № 322-пп «Об утверждении Положения о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества», Уставом

муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, решением Муниципального совета Чернянского района от 26.12.2011 г. № 463 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района «Чернянский район» Белгородской области», а также с целью приведения нормативных правовых актов органов местного самоуправления Чернянского района в соответствие с действующим законодательством Муниципальный совет Чернянского района

решил:

1. Внести в решение Муниципального совета Чернянского района от 12.10.2018 г. № 12 «Об утверждении Положения о предоставлении имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества» следующие изменения:

1.1. в части 1.1 раздела 1 Положения о предоставлении имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества (далее – Положение), утвержденного частью 1 решения, слова «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 ФАС РФ от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (с изменениями и дополнениями от 03 мая 2017 г.) (далее - Правила)» заменить словами «Порядком 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, утвержденным Приказом Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 г. №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» (далее – Порядок),»;

1.2. третий абзац части 1.3 раздела 1 Положения изложить в следующей редакции:

«решения (постановления) о предоставлении муниципального имущества по договорам – решения о заключении договоров без проведения конкурсов, аукционов в случаях, предусмотренных действующим законодательством, решения о проведении конкурсов, аукционов на право заключения договоров, решения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии, решения о предоставлении в аренду на льготных условиях объектов недвижимости, находящихся в неудовлетворительном состоянии, а также решения о предоставлении муниципальных преференций в виде заключения договоров без проведения конкурсов, аукционов, в том числе с предоставлением имущественных льгот, принимаемые уполномоченным в соответствии с настоящим Положением органом в отношении муниципального имущества, составляющего казну муниципального района «Чернянский район» Белгородской области;»;

1.3. четвертый абзац части 1.3 раздела 1 Положения изложить в следующей редакции:

«решения о согласовании предоставления муниципального имущества по договорам – решения о согласовании заключения договоров без проведения конкурсов, аукционов, решения о согласовании проведения конкурсов, аукционов на право заключения договоров, решения о согласовании предоставления в аренду объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии, решения о предоставлении в аренду на льготных условиях объектов недвижимости, находящихся в неудовлетворительном состоянии, а также решения о предоставлении муниципальных преференций в виде согласования заключения договоров без проведения конкурсов, аукционов, в том числе с предоставлением имущественных льгот, принимаемые уполномоченными в соответствии с настоящим Положением органами местного самоуправления муниципального района «Чернянский район» Белгородской области в отношении муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении муниципальных учреждений, или муниципального имущества, составляющего казну муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, переданного во владение и (или) пользование физическим или юридическим лицам с правом заключения в отношении такого имущества (его части) с согласия собственника договоров аренды (субаренды), безвозмездного пользования с третьими лицами;»;

1.4. часть 2.2 раздела 2 Положения изложить в следующей редакции:

«2.2. Муниципальное имущество может быть предоставлено по договору любому юридическому лицу независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, местонахождения и места происхождения капитала или любому физическому лицу, в том числе индивидуальному предпринимателю, физическому лицу, не являющемуся индивидуальным предпринимателем и

применяющему специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации, Белгородской области и настоящим Положением.»;

1.5. пункт 2.3.2 части 2.3 раздела 2 Положения после слов «индивидуальному предпринимателю,» дополнить словом «гражданину», далее по тексту;

1.6. второй абзац части 2.5 раздела 2 Положения после слов «по результатам конкурса» дополнить словом «, аукциона»;

1.7. часть 2.7 раздела 2 Положения изложить в следующей редакции:

«2.7. Если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, срок договора в отношении муниципального имущества, относящегося к объектам культурного наследия, не может превышать 49 лет, иного муниципального имущества - 25 лет. Допускается заключение договоров на неопределенный срок с органами государственной власти, государственными и муниципальными учреждениями, социально ориентированными некоммерческими организациями.»;

1.8. первый абзац части 3.1 раздела 3 Положения изложить в следующей редакции:

«3.1. Решения о предоставлении (согласовании предоставления) муниципального имущества по договорам (за исключением решений о предоставлении муниципальных преференций в виде заключения (согласования заключения) договоров без проведения конкурса, аукциона с предоставлением имущественных льгот, решений о предоставлении в аренду объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии, принимаемых в соответствии с Положением об особенностях предоставления в аренду являющихся муниципальной собственностью Чернянского района объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии, утвержденным решением Муниципального совета Чернянского района Белгородской области от 25.02.2015 г. № 179, решений о предоставлении в аренду на льготных условиях объектов недвижимости, находящихся в неудовлетворительном состоянии, принимаемых в соответствии с разделом 10 настоящего Положения, принимаются администрацией муниципального района «Чернянский район» Белгородской области (далее также – Администрация) при предоставлении недвижимого муниципального имущества, а также движимого муниципального имущества, составляющего казну муниципального района «Чернянский район» Белгородской области или находящегося в оперативном управлении муниципальных казенных учреждений Чернянского района, на срок не более 5 лет или на неопределенный срок в случаях, указанных в части 2.7 раздела 2 Положения.»;

1.9. четвертый абзац части 4.1 раздела 4 Положения изложить в следующей редакции:

«Заявитель, относящийся к субъектам малого и среднего предпринимательства по критериям, установленным действующим

законодательством Российской Федерации, также указывает в заявлении, что относится к субъектам малого и среднего предпринимательства.»;

1.10. пункты 4.2.1 и 4.2.2 части 4.2 раздела 4 Положения после слов «юридического лица» дополнить словами «(за исключением случаев предоставления имущества органам государственной власти, органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, государственным и унитарным предприятиям)»;

1.11. первый абзац части 4.3 раздела 4 Положения изложить в следующей редакции:

«4.3. Заявление и прилагаемые к нему документы представляются заявителем (его уполномоченным представителем) в Администрацию лично, через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг, посредством почтового отправления с описью вложения и уведомлением о вручении или с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг, регионального портала государственных и муниципальных услуг.»;

1.12. шестой абзац части 4.4 раздела 4 Положения изложить в следующей редакции:

«В случае если лицо, которому предлагается предоставить муниципальное имущество по договору, относится к субъектам малого и среднего предпринимательства, в ходатайстве делается указание на принадлежность лица, которому предлагается предоставить муниципальное имущество по договору, к категории субъектов малого и среднего предпринимательства по критериям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.»;

1.13. пункт 4.5.2 части 4.5 раздела 4 Положения после слов «использование имущества» дополнить словами «, произведенной не ранее чем за 5 месяцев до даты представления ходатайства»;

1.14. часть 4.8 раздела 4 Положения дополнить пунктом 4.8.4 следующего содержания:

«4.8.4. письменное согласие органа, уполномоченного в сфере охраны памятников истории и культуры, на заключение договора в отношении объекта культурного наследия, содержащее в том числе подлежащие включению в договор сведения об особенностях, составляющих предмет охраны данного объекта культурного наследия, и требования к сохранению объекта культурного наследия.»;

1.15. часть 5.2 раздела 5 Положения дополнить вторым абзацем следующего содержания:

«В случае если заявитель относится к субъектам малого и среднего предпринимательства по критериям, установленным действующим законодательством Российской Федерации, заявление (ходатайство) подлежит рассмотрению в течение 10 рабочих дней со дня его поступления в Министерство или отраслевой орган, а в случае направления в порядке межведомственного взаимодействия запроса в уполномоченные органы для получения документов (сведений), указанных в частях 4.8, 4.9 раздела 4 настоящего Положения, – в течение 10 рабочих дней со дня получения ответов

на соответствующие запросы.»;

1.16. седьмой абзац пункта 6.4.1 части 6.4 раздела 6 Положения изложить в следующей редакции:

«- при проведении конкурсов и аукционов осуществляет функции, определенные пунктами 16, 17 Порядка.»;

1.17. дополнить Положение после пункта 9.2 разделом, который считать разделом 10, следующего содержания:

«10. Особенности предоставления в аренду на льготных условиях объектов недвижимости, находящихся в неудовлетворительном состоянии»

10.1. Решения о предоставлении в аренду на льготных условиях объектов недвижимости, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к имуществу казны муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, решения о согласовании предоставления в аренду на льготных условиях объектов недвижимости, находящихся в неудовлетворительном состоянии, находящихся в оперативном управлении муниципальных учреждений Чернянского района, принимаются Администрацией и оформляются постановлением.

10.2. Решения о предоставлении (согласовании предоставления) в аренду на льготных условиях принимаются в отношении объектов недвижимости, находящихся в собственности муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, при соблюдении следующих условий:

10.2.1. наличие заключения о техническом состоянии объектов, подготовленного специализированной организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации, подтверждающего неудовлетворительное состояние объектов и содержащего соответствующий перечень необходимых работ по капитальному ремонту (реконструкции);

10.2.2. объекты включены в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренный частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

10.2.3. в течение 2 лет объект недвижимости не востребован для заключения договора аренды на условиях определения величины арендной платы без предоставления льгот.

10.3. Передача в аренду на льготных условиях объектов недвижимости, находящихся в неудовлетворительном состоянии, осуществляется на основании договоров аренды, заключаемых на срок до 25 лет.

10.4. Срок проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) объектов недвижимости, находящихся в неудовлетворительном состоянии, определяется договором аренды и не может превышать 3 лет.

10.5. Начальный (минимальный) размер арендной платы при проведении конкурса, аукциона на право заключения договора аренды на льготных условиях объекта недвижимости, находящегося в неудовлетворительном состоянии, размер арендной платы по договору аренды на льготных условиях объекта недвижимости, находящегося в неудовлетворительном состоянии,

закключаемому в случаях, установленных антимонопольным законодательством, без проведения конкурса, аукциона, устанавливается равным 1 рублю за 1 квадратный метр объекта недвижимости, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в год (без учета НДС).

10.6. В договор аренды на льготных условиях объекта недвижимости, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в обязательном порядке включаются следующие сведения и условия:

10.6.1. срок проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) объекта недвижимости, находящегося в неудовлетворительном состоянии;

10.6.2. сведения о рыночной величине арендной платы за пользование объектом недвижимости, находящимся в неудовлетворительном состоянии (в расчете за 1 кв. метр в месяц без НДС), определенной оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности не ранее чем за 6 месяцев до даты подписания договора аренды;

10.6.3. условие об обеспечении за счет собственных средств арендатора проведения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, получения разрешения на строительство и разрешения на ввод и осуществления иных действий в целях соблюдения требований, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности, при проведении капитального ремонта (реконструкции) объектов капитального строительства;

10.6.4. условие об отказе арендатора от права требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором в период действия договора аренды;

10.6.5. условие о праве арендодателя на отказ от исполнения договора в одностороннем порядке в случае нарушения арендатором условий о проведении капитального ремонта (реконструкции), если соответствующие нарушения не устранены в срок, не превышающий 6 месяцев со дня установления факта таких нарушений.

10.7. В договор аренды на льготных условиях объекта недвижимости, находящегося в неудовлетворительном состоянии, заключаемый без проведения конкурса, аукциона с установлением размера арендной платы, равного 1 рублю за 1 кв. метр объекта недвижимости, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в год, в обязательном порядке помимо условий, указанных в части 10.6 раздела 10 настоящего Положения, включаются следующие условия:

10.7.1. обязательство арендатора в случае нарушения условий о проведении капитального ремонта (реконструкции) как в целом по объекту, так и отдельных этапов работ, оплатить штраф в размере, определяемом по формуле:

$$Аш = Ар * Ки * S * M,$$

где:

Аш— размер штрафа в рублях;

Ар — рыночная величина арендной платы за 1 кв. метр в месяц (без НДС) в рублях, указанная в договоре аренды в соответствии с пунктом 10.6.2 части 10.6 раздела 10 Положения;

Ки — коэффициент инфляции, равный индексу потребительских цен, определяемый на основании данных органов статистики, за период со дня заключения договора аренды до дня установления факта нарушения условий о проведении капитального ремонта (реконструкции);

S — площадь объекта недвижимости, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в кв. метрах на дату установления факта нарушения условий о проведении капитального ремонта (реконструкции);

М — количество месяцев со дня заключения договора аренды до дня установления факта нарушения условий о проведения капитального ремонта (реконструкции);

10.7.2. обязательство арендатора по уплате арендной платы со дня установления факта нарушения условий о проведении капитального ремонта (реконструкции) до дня устранения соответствующего нарушения в размере, определяемом по формуле:

$$A_m = A_p * K_i * S,$$

где:

A_m — арендная плата в месяц в рублях;

A_p — рыночная величина арендной платы за 1 кв. метр в месяц в рублях, указанная в договоре аренды в соответствии с пунктом 10.6.2 части 10.6 раздела 10 настоящего Положения;

K_i — коэффициент инфляции, равный индексу потребительских цен, определяемый на основании данных органов статистики, за период со дня заключения договора аренды до дня установления факта нарушения условий о проведении капитального ремонта (реконструкции). Соответствующий коэффициент подлежит ежегодному пересмотру по состоянию на 1 число первого месяца, следующего за истечением очередного года аренды, в котором не были устранены нарушения условий о проведении капитального ремонта (реконструкции);

S - площадь объекта недвижимости, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в квадратных метрах.

10.8. Условия, предусмотренные частью 10.7 раздела 10 Положения, также подлежат в обязательном порядке включению в договор аренды на льготных условиях объекта недвижимости, находящегося в неудовлетворительном состоянии, заключаемый по результатам конкурса, аукциона, если размер арендной платы по такому договору, сложившийся по результатам проведения конкурса, аукциона, составляет меньше рыночной

величины арендной платы, определенной оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.»;

1.18. раздел 10 Положения, утвержденного решением от 12.10.2018 г. № 12, считать разделом 11, изменив соответственно нумерацию раздела и его пунктов раздела;

1.19. приложение к Положению изложить в следующей редакции:

Приложение
к Положению о предоставлении имущества,
находящегося в муниципальной собственности
муниципального района "Чернянский район"
Белгородской области, по договорам аренды,
безвозмездного пользования, доверительного
управления и иным договорам,
предусматривающим переход прав владения и (или)
пользования в отношении имущества

**Коэффициенты льгот для отдельных категорий арендаторов,
применяемые при расчете размера арендной платы
за пользование муниципальным имуществом**

№ п/п	Категория арендатора	Коэффициент льгот
При предоставлении муниципального имущества без проведения конкурса аукциона		
1.	Федеральные органы государственной власти, федеральные казенные учреждения, государственные учреждения	0,5
2.	Редакции средств массовой информации	0,5
3.	Политические партии, общественные организации и объединения, социально ориентированные некоммерческие организации	0,5
4.	Лица, обладающие правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения (в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности) - сетью водоснабжения и водоотведения	0,01
5.	Субъекты малого предпринимательства, осуществляющие производственную деятельность, доля произведенной продукции которых в общем объеме реализации составляет не менее 50 процентов, инновационную деятельность, доля инновационной продукции которых в общем объеме реализации составляет не менее 50 процентов (в соответствии с заключением экономического Управления администрации Чернянского района)	0,5
6.	Отделения почтовой связи	0,5
7.	Субъекты малого предпринимательства, являющиеся микропредприятиями, относящиеся к субъектам креативных (творческих) индустрий	
	в первый год аренды	0,1

	во второй год аренды	0,25
	в третий и последующие годы аренды	0,5».

2. Разместить настоящее решение в сетевом издании «Приосколье 31» (раздел «Официальные документы» (адрес сайта: <http://www.GAZETA-PRIOSKOLYE.RU>)) и на официальном сайте органов местного самоуправления Чернянского района (адрес сайта: <https://chernyanskijrajon-r31.gosweb.gosuslugi.ru>)) в установленном порядке.

3. Установить, что настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Муниципального совета Чернянского района по финансово-экономическим вопросам, благоустройству, градостроительству и муниципальному хозяйству и управление имущественных и земельных отношений администрации муниципального района «Чернянский район» Белгородской области.

**Председатель Муниципального совета
Чернянского района**

М.В. Чуб