Р О С С И Й С К А Я Ф Е Д Е Р А Ц И Я

Б Е Л Г О Р О Д С К А Я О Б Л А С Т Ь

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «КРАСНОЯРУЖСКИЙ РАЙОН»

Р Е Ш Е Н И Е

#  « 05 » июня 2025 года № 147

О внесении изменений в решение Муниципального

совета № 249 от 24.11.2016 года «Об утверждении Положения

о предоставлении имущества, находящегося в

муниципальной собственности муниципального образования – муниципальный район «Краснояружский 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 Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 26.07.2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", [от 8.08.2024 года N 330-ФЗ "О развитии креативных (творческих) индустрий в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/1306890148#64S0IJ), постановлением правительства Белгородской области от 25.08.2014 года N 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" (в редакции постановлений Правительства Белгородской области от 15.06.2016 года № 466-пп, от 17.12.2018 года № 298-пп, от 28 декабря 2023 года N 809-пп, от 23.12.2024 года № 656-пп, от 7 апреля 2025 года N 187-пп), решением Муниципального совета Краснояружского района от 10.12.2012 г № 404 «Об утверждении «Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Краснояружский район» Белгородской области», Муниципальный совет Краснояружского района  **решил:**

1. Внести следующие изменения в решение Муниципального совета Краснояружского района 24 ноября 2016 года N 249 "Об утверждении Положения о предоставлении имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования – муниципальный район «Краснояружский район» Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества":

- в Положение о предоставлении имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования – муниципальный район «Краснояружский район» Белгородской, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества (далее - Положение), утвержденное в пункте 1 вышеназванного решения:

- третий абзац пункта 1.3 раздела 1 Положения изложить в следующей редакции:

«решения 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 администрацией района в отношении муниципального имущества, составляющего казну муниципального района, в соответствии с настоящим Положением;»,

- четвертый абзац пункта 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 исполнительной власти Краснояружского района в отношении муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении, хозяйственном ведении муниципальных учреждений, муниципальных унитарных предприятий Краснояружского района, 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;»,

- пункт 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, места нахождения и места происхождения капитала или любому физическому лицу, в том числе индивидуальному предпринимателю, и применяющему специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации, Белгородской области и настоящим Положением.»,

- второй абзац пункта 2.5 раздела 2 Положения после слов "по результатам конкурса" дополнить словом ", аукциона", далее по тексту;

- первый абзац пункта 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 разделом 9 настоящего Положения, решений о предоставлении в аренду на льготных условиях объектов недвижимости, находящихся в неудовлетворительном состоянии, принимаемых в соответствии с разделом 10 настоящего Положения) принимаются администрацией района при предоставлении недвижимого муниципального имущества, а также движимого муниципального имущества, составляющего казну муниципального района или находящегося в оперативном управлении муниципальных казенных учреждений Краснояружского района:»,

- четвертый абзац пункта 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.";

- шестой абзац пункта 4.4 раздела 4 Положения изложить в следующей редакции:

"В ходатайстве делается указание на принадлежность лица, которому предлагается предоставить областное имущество по договору, к категории субъектов малого и среднего предпринимательства по критериям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.";

- подпункт 4.5.2 пункта 4.5 раздела 4 Положения после слов "использование имущества" дополнить словами ", произведенной не ранее чем за 6 месяцев до даты представления ходатайства";

-раздел 4 Положения дополнить пунктом 4.12 следующего содержания:

«4.12. Ходатайство направляется в администрацию в электронном виде в системе электронного документооборота органов местного самоуправления Белгородской области либо с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг, регионального портала государственных и муниципальных услуг. Ходатайство от лица, обладающего правами владения и (или) пользования муниципальным имуществом, не являющегося органом исполнительной власти, муниципальным органом, органом местного самоуправления, муниципальным учреждением или муниципальным унитарным предприятием, также подается в администрацию заявителем (его уполномоченным представителем) лично, через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг либо направляется посредством почтового отправления.»,

 - пункт 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 администрацию района или отраслевой орган, а в случае направления в порядке межведомственного взаимодействия запроса в уполномоченные органы для получения документов (сведений), указанных в пунктах 4.8, 4.9 раздела 4 настоящего Положения, - в течение 10 рабочих дней со дня получения ответов на соответствующие запросы.»,

- пятый абзац пункта 7.6 раздела 7 Положения изложить в следующей редакции:

«Изменение размера арендной платы по договорам аренды объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии, по договорам аренды на льготных условиях объектов недвижимости, находящихся в неудовлетворительном состоянии, осуществляется с учетом положений, предусмотренных разделами 9 - 10 настоящего Положения.»,

- дополнить Положение разделами 9 и 10 следующего содержания:

### «9. Предоставление в аренду объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии

9.1. Решения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к имуществу казны Краснояружского района, решения о согласовании предоставления в аренду объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии, закрепленных на праве оперативного управления, хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями Краснояружского района, принимаются администрацией района и оформляются распоряжениями администрации района.

9.2. Определение объектов культурного наследия, нуждающихся в проведении работ по их сохранению, предусмотренных [статьями 40](https://docs.cntd.ru/document/901820936#8PS0M2) - [45 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901820936#8QA0M1), осуществляется на основании заключений управления государственной охраны объектов культурного наследия Белгородской области.

9.3. Начальный (минимальный) размер арендной платы при проведении конкурса, аукциона на право заключения договора аренды объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), находящегося в неудовлетворительном состоянии, размер арендной платы по договору аренды объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), находящегося в неудовлетворительном состоянии, заключаемому в случаях, установленных антимонопольным законодательством, без проведения конкурса, аукциона, устанавливается равным 1 рублю за 1 кв. метр объекта культурного наследия в год (без учета НДС).

9.4. В договор аренды объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), находящегося в неудовлетворительном состоянии, в обязательном порядке включаются следующие сведения и условия:

9.4.1. Сведения об особенностях, составляющих предмет охраны данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), находящегося в неудовлетворительном состоянии, и требования к сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), находящегося в неудовлетворительном состоянии, указанные в охранном обязательстве, предусмотренном действующим законодательством и утвержденном в установленном порядке управлением государственной охраны объектов культурного наследия Белгородской области.

9.4.2. Сведения о рыночной величине арендной платы за пользование объектом культурного наследия (памятником истории и культуры), 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 шесть месяцев до даты подписания договора аренды.
 9.4.3. Условие об отказе арендатора от права требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором в период действия договора аренды.

9.4.4. Условие о праве арендодателя на отказ от исполнения договора в одностороннем порядке в случае нарушения арендатором условий охранного обязательства, если соответствующие нарушения не устранены в срок, не превышающий шести месяцев со дня установления факта таких нарушений.

9.5. В договор аренды объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), находящегося в неудовлетворительном состоянии, заключаемый без проведения конкурса, аукциона с установлением размера арендной платы, равного 1 рублю за 1 кв. метр объекта культурного наследия в год, в обязательном порядке, помимо условий, указанных в пункте 10.4 раздела 10 настоящего Положения, включаются следующие условия:

9.5.1. Обязательство арендатора в случае нарушения условий охранного обязательства (в том числе в части нарушения сроков проведения ремонтных и реставрационных работ как в целом по объекту, так и отдельных этапов работ), факт которого подтвержден заключением управления государственной охраны объектов культурного наследия Белгородской области, уплатить штраф в размере, определяемом по формуле:

Аш = Ар x Ки x S x М,

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 подпунктом 10.4.2 пункта 10.4 раздела 10 настоящего 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 охранного обязательства;

S - площадь объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), находящегося в неудовлетворительном состоянии, в квадратных метрах на дату установления факта нарушения условий охранного обязательства;

М - количество месяцев со дня заключения договора аренды до дня установления факта нарушения условий охранного обязательства.

9.5.2. Обязательство арендатора по уплате арендной платы со дня установления факта нарушения условий охранного обязательства до дня устранения соответствующего нарушения в размере, определяемом по формуле:

Ам = Ар x Ки x S,

где:

 Ам - арендная плата в месяц в рублях;
 Ар - рыночная величина арендной платы за 1 кв. метр в месяц в рублях, указанная в договоре аренды в соответствии с подпунктом 9.4.2 пункта 9.4 раздела 9 настоящего 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 охранного обязательства. 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 охранного обязательства;

 S - площадь объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), находящегося в неудовлетворительном состоянии, в квадратных метрах.

9.6. Условия, предусмотренные пунктом 9.5 раздела 9 настоящего Положения, также подлежат в обязательном порядке включению в договор аренды объекта культурного наследия, 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.

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 Краснояружского района, решения о согласовании предоставления в аренду объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в неудовлетворительном состоянии, закрепленных на праве оперативного управления, хозяйственного ведения за муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями Краснояружского района, принимаются администрацией района и оформляются распоряжениями администрации района.

10.2. Решения о предоставлении (согласовании предоставления) в аренду на льготных условиях принимаются в отношении объектов недвижимости, находящихся в собственности Краснояружского района, при соблюдении следующих условий:

10.3.1. 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).

10.3.2. Объекты включены в перечень муниципального имущества Краснояружского района, 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 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/902053196#8OG0LL).

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

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

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

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

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

10.7.1. Срок проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) объекта недвижимости, находящегося в неудовлетворительном состоянии.

10.7.2. 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.

10.7.3. 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.

10.7.4. Условие об отказе арендатора от права требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором в период действия договора аренды.

10.7.5. 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.

10.8. 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 пункте 10.7 раздела 10 настоящего Положения, включаются следующие условия:

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

Аш = Ар x Ки x S x 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 подпунктом 10.7.2 пункта 10.7 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);

M - количество месяцев со дня заключения договора аренды до дня установления факта нарушения условий о проведении капитального ремонта (реконструкции).

10.8.2. 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:

Аш = Ар x Ки x S,

где:

Аш - арендная плата в месяц в рублях;

Ар - рыночная величина арендной платы за 1 кв. метр в месяц в рублях, указанная в договоре аренды в соответствии с подпунктом 10.7.2 пункта 10.7 раздела 10 настоящего 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). 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.

10.9. Условия, предусмотренные пунктом 10.8 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.»,

- разделы 9 - 10 Положения считать разделами 11 - 12 соответственно.

- раздел "При предоставлении муниципального имущества без проведения конкурса, аукциона" приложения к Положению дополнить пунктом 7 следующего содержания:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| N п/п | Категория арендатора/целевое назначение имущества | Коэффициент льгот |
| 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. Настоящее решение опубликовать в межрайонной газете «Наша Жизнь», в сетевом издании «Наша Жизнь31», и на официальном сайте органов местного самоуправления Краснояружского района.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по вопросам бюджета, финансов, налоговой политики, муниципальной собственности (Лапкин Ю.В.).

**Председатель**

**Муниципального совета**

**Краснояружского района И.М. Болгов**