Трофимова В. В.
23.01.25 г.

РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
Сортавальский муниципальный округ

Муниципальное казенное учреждение
«Недвижимость-ИНВЕСТ»
(МКУ «Н-ИНВЕСТ»)

Юридический и почтовый адрес:
186792, Республика Карелия, г. Сортавала,
ул. Кирова, д. 11
ИНН 1007017439
ОГРН 1081035001013

телефон: 8 (814 30) 4-78-84
E-mail: sortinvest@yandex.ru

от 22.01.2025 исх. № 13/01

Администрация Сортавальского муниципального округа
Комитет по экономике

председателю А. Н. Ивановой

186790 Республика Карелия, г. Сортавала пл. Кирова 11

Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с пунктом 34 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов администрации Сортавальского муниципального района, экспертизы муниципальных нормативных правовых актов администрации Сортавальского муниципального района (далее – Порядок) направляем Вам:

- проект положения «О порядке передачи муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование»;
- справку о результатах публичного обсуждения;
- сводный отчет;
- пояснительную записку.

Директор МКУ «Н-Инвест» Щукина Л.Ю.

Монахов Р.Н.

8-964-317-51-57

проект

УТВЕРЖДЕНО:
Решением Совета Сортавальского
муниципального округа
№ от 2025 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке передачи муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование

I. Общие положения

1. Настоящее положение (далее по тексту – Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ от 01.01.2001 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом № 135-ФЗ от 27.06.2006 г. «О защите конкуренции», иными действующими на территории Российской Федерации федеральными законами и нормативными правовыми актами, Уставом Сортавальского муниципального района, положением «О порядке управления и распоряжения имуществом Сортавальского муниципального округа».

2. Положение определяет основные принципы, устанавливает порядок и единые на территории муниципального образования «Сортавальский муниципальный округ» правила предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального округа (далее по тексту – муниципальное имущество), в том числе имущества закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, имущества закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, а также имущества не закрепленного ни за одним хозяйствующим субъектом (далее по тексту – имущество казны), и порядок определения арендной платы.

3. Настоящее Положение не регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением в аренду и пользование земельных участков и муниципального жилого фонда, находящихся в собственности Сортавальского муниципального округа.

II. Объекты аренды (безвозмездного пользования), арендодатели (ссудодатели), арендаторы (ссудополучатели) муниципального имущества

4. В аренду (безвозмездное пользование) может быть передано любое имущество, находящееся в собственности Сортавальского муниципального округа, в том числе движимое и недвижимое имущество, а также линейные объекты, за исключением случаев, когда такая передача запрещена или ограничена действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами Сортавальского муниципального округа. Передача муниципального имущества в аренду оформляется договором аренды, а в безвозмездное пользование – договором безвозмездного пользования. Указанные договоры регулируют правоотношения между арендодателем (ссудодателем) и арендатором (ссудополучателем), возникающие при передаче муниципального имущества и его использовании.

5. Арендодателями муниципального имущества могут выступать:

- собственник имущества - Сортавальский муниципальный округ в лице администрации Сортавальского муниципального округа (далее – Администрация);
- обладатель вещного права на муниципальное имущество – муниципальные унитарные предприятия, муниципальные учреждения – в отношении имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения и оперативного управления.

6. Арендаторами (ссудополучателями) муниципального имущества Сортавальского муниципального округа могут выступать любые юридические и физические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность без образования юридического лица, а также нотариусы и адвокаты, за исключением случаев, когда передача

муниципального имущества таким лицам запрещена или ограничена действующим законодательством Российской Федерации.

III. Порядок передачи муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование)

7. Имущество Сортавальского муниципального округа может передаваться в аренду (безвозмездное пользование) в следующем порядке:

- с проведением торгов на право заключения договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества, проводимых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Предметом торгов является право на заключение договора аренды (безвозмездного пользования) имущества;

- без проведения торгов – в случаях, определенных действующим законодательством Российской Федерации. Передача муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) без проведения торгов осуществляется при представлении заявителем документов, подтверждающих право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) без проведения торгов.

7.1. Субъекты малого и среднего предпринимательства вправе получить в аренду (безвозмездное пользование) муниципальное имущество, включенное в Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с нормами действующего законодательства.

8. Муниципальное предприятие вправе сдавать в аренду (безвозмездное пользование) закрепленное за ним недвижимое имущество с согласия администрации Сортавальского муниципального округа. Остальное имущество, находящееся в его хозяйственном ведении, предприятие вправе сдавать в аренду (безвозмездное пользование) самостоятельно, если иное не установлено действующим законодательством.

9. Муниципальное автономное учреждение, муниципальное бюджетное учреждение вправе сдавать в аренду (безвозмездное пользование) недвижимое и особо ценное движимое имущество, закрепленное за ними или приобретенное такими учреждениями за счет средств, выделенных им на приобретение этого имущества, с согласия администрации Сортавальского муниципального округа. Остальное имущество, находящееся в их оперативном управлении, муниципальное автономное учреждение, муниципальное бюджетное учреждение вправе сдавать в аренду (безвозмездное пользование) самостоятельно, если иное не установлено действующим законодательством.

10. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) вправе собственник имущества, обладатель вещного права, а также любые физические и юридические лица.

11. Заявки на передачу муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) подаются соответствующему арендодателю/ссудодателю (п. 5 Положения). Заявка должна содержать:

а) наименование заявителя - юридического лица или фамилия, имя, отчество гражданина;

б) адрес (место нахождения), ИНН заявителя;

в) указание на испрашиваемое к передаче в аренду (безвозмездное пользование) муниципальное имущество (местонахождение, площадь);

г) испрашиваемый срок аренды (безвозмездного пользования);

д) предполагаемое целевое использование испрашиваемого муниципального имущества.

11.1. К заявке заявитель также прикладывает следующие документы:

- копии учредительных документов (для юридических лиц), копию паспорта или иной документ, удостоверяющий личность (для физических лиц);

- копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей);

- копии документов, подтверждающих обстоятельства, дающие право заключения договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества без проведения торгов в соответствии с действующим законодательством.

12. В течение 30 календарных дней со дня получения заявления арендодатель (ссудодатель) муниципального имущества рассматривает заявку и принимает решение:

- о заключении договора аренды (безвозмездного пользования) путем проведения торгов;
- о заключении договора аренды (безвозмездного пользования) без проведения торгов;
- об отказе в передаче муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование).

12.1. Решения, согласования (разрешения) о передаче муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) принимаются в виде распоряжений администрации Сортавальского муниципального округа.

13. Решение об отказе в передаче муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) принимается в случаях, если:

1) представлены не все документы или они не соответствуют установленным требованиям;

2) в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация;

3) предлагаемые заявителем условия аренды (безвозмездного пользования) не соответствуют требованиям действующего законодательства, существенно могут ухудшить состояние испрашиваемого муниципального имущества, не влечет экономической выгоды для арендодателя (ссудодателя);

4) необходимость использования испрашиваемого муниципального имущества для муниципальных нужд;

5) наличие у заявителя, обратившегося за заключением договора аренды (безвозмездного пользования) без проведения торгов, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества, а также задолженности по уплате налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы.

IV. Условия аренды (безвозмездное пользование) имущества Сортавальского муниципального округа

14. Договором аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества предусматриваются следующие обязательные условия:

1) полное наименование заявителя, паспортные данные (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей), реквизиты государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

2) объект аренды (безвозмездного пользования): в договоре указываются данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору; в отношении объекта недвижимого имущества указывается его местонахождение (почтовый адрес, площадь);

3) срок договора аренды (безвозмездного пользования) и цели использования муниципального имущества;

4) порядок передачи муниципального имущества арендатору (ссудополучателю) и его возврата;

5) размер (без учета налога на добавленную стоимость и иных обязательных платежей) и срок внесения арендной платы (в случае передачи муниципального имущества в аренду).

15. Размер арендной платы определяется в результате проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества (в случае заключения договора аренды по результатам торгов), либо в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в случае заключения договора аренды без проведения торгов).

При этом арендная плата подлежит перерасчету Арендодателем в одностороннем порядке в случае, если ее размер станет меньше размера арендной платы, рассчитываемого по Методике определения арендной платы за аренду имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального округа (Приложение № 1 к настоящему Положению), но не чаще одного раза в год и не более, чем в два раза. В отношении договоров аренды муниципального имущества, заключенных в порядке имущественной поддержки в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» с субъектами малого и среднего предпринимательства и организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов

малого и среднего предпринимательства, а также физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», данное правило распространяется по истечении 3 (трех) лет со дня заключения.

16. Договором аренды муниципального имущества должно быть предусмотрено внесение арендатором арендной платы не позднее 1-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем. Арендатор самостоятельно составляет счет-фактуру в одном экземпляре с пометкой «Аренда муниципального имущества» (за исключением арендаторов - физических лиц), исчисляет и уплачивает налог на добавленную стоимость в соответствии с действующим законодательством (для арендаторов, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость).

17. Арендная плата от передачи в аренду имущества казны перечисляется арендаторами муниципального имущества в бюджет Сортавальского муниципального округа в полном объеме. Арендная плата от передачи в аренду имущества муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений перечисляется арендаторами на счет соответствующих муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений.

18. На арендатора (ссудополучателя) возлагаются следующие расходы:

- государственная регистрация договора (при необходимости);
- расходы по содержанию, капитальному и текущему ремонту используемых помещений, а также капитальному и текущему ремонту здания (долевое участие – пропорционально площади занимаемых помещений);
- расходы по оплате коммунальных услуг;

В случае нахождения используемого муниципального помещения в многоквартирном доме, на арендатора (ссудополучателя) возлагаются ежемесячные расходы по оплате услуг, работ по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также – коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), в состав которого входит арендуемое помещение, пропорционально занимаемой площади. Арендатор (ссудополучатель) возмещает вышеуказанные расходы арендодателя (ссудодателя), в случае не заключения или несвоевременного заключения арендатором (ссудополучателем) соответствующих договоров по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Арендная плата за муниципальное имущество является самостоятельным видом платежей: суммы указанных расходов арендатора в арендную плату не включаются.

19. Арендатор (ссудополучатель) обязан самостоятельно проводить согласования с уполномоченными органами (получать разрешительную документацию) по вопросу использования муниципального имущества в зависимости от вида деятельности.

20. Арендатор (ссудополучатель) не вправе без согласия Администрации осуществлять передачу используемого муниципального имущества в субаренду (субпользование), передавать права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйствующего субъекта либо иным способом распоряжаться муниципальным имуществом, кроме как по условиям заключаемого договора пользования муниципального имущества.

21. Переданное в аренду имущество может быть предоставлено в субаренду только с согласия Администрации, оформляемого в виде соответствующего распоряжения. При передаче арендуемого имущества в субаренду начисление арендной платы арендатору по основному договору аренды производится с учетом повышающего коэффициента на площади, сдаваемые в субаренду в размере 1,3.

22. Арендодатель (ссудодатель), либо по его поручению муниципальное казенное учреждение «Недвижимость-ИНВЕСТ», осуществляет контроль за соблюдением арендатором (ссудополучателем) условий договора; при нарушении условий договора арендодатель (ссудодатель) принимает меры, предусмотренные договором и действующим законодательством.

В целях контроля условий договора, арендатор (ссудополучатель) обязан в рабочее время допускать арендодателя (ссудодателя) для контроля за использованием объекта, а в случае аварийной ситуации немедленно сообщить об этом и обеспечить доступ на объект представителям соответствующих организаций для устранения аварии в любое время.

23. К договору аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества прилагаются: выкопировка (экспликация) передаваемого объекта и акт его приема-передачи. К договорам аренды муниципального имущества, заключенным без проведения торгов до 01.01.2009 года, также прилагается расчет арендной платы.

V. Переустройство, перепланировка и иные изменения объектов аренды (безвозмездного пользования)

24. Арендатор (ссудополучатель) вправе производить переустройство, перепланировку либо иные изменения, затрагивающие конструкцию занимаемого имущества, только после получения письменного согласования с арендодателем (ссудодателем), а также с органами, согласование с которыми предусмотрено действующим законодательством. Оплата работ по переустройству, проведению перепланировки, в том числе подготовке и оплате технической документации, и регистрации внесенных изменений в соответствующих регистрирующих органах, производится арендатором (ссудополучателем) самостоятельно. Затраты по перепланировке или переустройству арендуемого помещения не подлежат зачету в счет арендных платежей и арендодателем (ссудодателем) не компенсируются.

25. Арендатор (ссудополучатель) обязан до начала проведения работ, связанных с переустройством, перепланировкой либо иными изменениями, затрагивающими конструкцию занимаемого имущества, а также в случае проведения капитального ремонта представить арендодателю (ссудодателю) следующие документы: заявление на проведение работ по переустройству, перепланировке либо иным изменениям, затрагивающим конструкцию имущества; проект предполагаемых изменений (перепланировок); акт обследования состояния помещения комиссией в составе арендатора (ссудополучателя), представителей арендодателя (ссудодателя), представителя организации, имеющей соответствующую лицензию и, на которую возложены функции технического надзора за строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом объектов (в случае проведения работ капитального характера), с заключением о необходимости проведения капитального ремонта либо о возможности переустройства, перепланировки либо иных изменений, затрагивающих конструкцию недвижимого имущества; дефектную ведомость на ремонтные работы, согласованную с организацией, на которую возложены функции технического надзора за строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом объектов.

VI. Финансирование расходов, связанных с арендой муниципальной собственности

26. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду (безвозмездное пользование) имущества казны Сортавальского муниципального округа, осуществляется за счет средств местного бюджета.

27. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду (безвозмездное пользование) имущества закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями самостоятельно несут расходы, осуществляется за счет средств указанных муниципальных предприятий и учреждений.

Приложение № 1
к Положению о порядке передачи муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование, утвержденному решением Совета Сортавальского муниципального округа
№ от 2025 года

Методика определения арендной платы за аренду муниципального имущества Сортавальского муниципального округа

1. Общие положения

1.1. Настоящая методика устанавливает общий порядок расчета арендной платы за имущество, находящееся в собственности Сортавальского муниципального округа.

1.2 Расчет арендной платы производится без учета налога на добавленную стоимость и стоимости арендной платы за соответствующий земельный участок.

1.3 Арендная плата за муниципальное имущество является самостоятельным видом платежей – суммы прочих расходов арендатора в арендную плату не включаются.

1.4. Методика применяется для перерасчета действующих договоров аренды муниципального имущества. Для вновь заключаемых договоров аренды муниципального имущества Методика применению не подлежит.

1.5. Арендная плата устанавливается в денежной форме и рассчитывается дифференцировано в зависимости от потребительских качеств, технического состояния, месторасположения, площади и типа арендуемого имущества, организационно-правовой формы и вида деятельности арендатора.

2. Определение арендной платы за недвижимое имущество

2.1. Арендная плата за нежилые помещения (здания, сооружения и их части) определяется по формуле: **Ап = Ас х Ктз х Кк х Кд х S**, где:

Ап – арендная плата, руб. в месяц (без НДС);

Ас – ставка арендной платы за 1 квадратный метр арендуемой площади, руб.;

Ктз – коэффициент территориального зонирования, учитывающий местоположение арендуемого объекта;

Кк – коэффициент комфортности, характеризующий наличие или отсутствие в арендованном объекте электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации и учитывающий расположение арендуемого помещения в здании (сооружении);

Кд – коэффициент деятельности, учитывающий социальную значимость и вид деятельности арендатора при использовании арендуемого объекта;

S – общая площадь арендуемого объекта.

2.2. Ставка арендной платы за 1 квадратный метр арендуемой площади устанавливается Постановлением администрации Сортавальского муниципального округа. Ставка арендной платы может меняться не чаще одного раза в год.

2.3. Арендная плата за нежилые помещения (здания, сооружения и их части) по договору на срок, не более чем на тридцать календарных дней (совокупный срок в течении шести последовательных календарных месяцев) определяется исходя из ставки арендной платы за сутки, умноженной на количество суток по договору.

3. Порядок определения коэффициентов для расчета арендной платы за недвижимое имущество

3.1. Коэффициент территориального зонирования (**Ктз**) применяется по таблице 1:

Таблица 1

№ п/п	Территориальное зонирование	Ктз
1.	Город Сортавала	
1.1.	Центр города от ул. Советская до ул. Промышленная включительно	1,0
1.2.	Северный район города (от ул. Промышленной)	0,8
1.3.	Южный район города (от ул. Советская включительно)	0,7
2.	Поселок городского типа Хелюля, село Хелюля, п. Заречье, Красная горка,	0,8

	Ламберг, Рантуэ	
3.	Пос. Валаам, Вяртсиля, Кааламо, Рускеала, Хаапалампи, , Лахденкюля, Нукутталахти, Оявойс, Раутакангас, Токкарлахти, Хюмпеля, Валаам	0,5
4.	Остальная территория	0,3

3.2. Коэффициент комфортности (**Кк**) применяется по таблице 2:

Таблица 2

	Степень благоустройства	Расположение объекта аренды	
	Наличие электроснабжения, холодного водоснабжения, канализации, центрального (либо автономного) отопления	1-й и 2 этаж	Прочее (3 этаж и выше, подвальный, цокольный, мансардные этажи, подъезд)
Кк	1,0	1,0	0,8

Примечание:

1. При отсутствии какого-либо элемента благоустройства (электроснабжения, холодного водоснабжения, канализации, центрального или автономного отопления), коэффициент благоустройства снижается на 0,1 за каждый элемент, при наличии горячего водоснабжения увеличивается на 0,1.

2. Водоснабжение и (или) канализация в помещении считается отсутствующим, если арендатор не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенного соответствующими удобствами на этаже здания, в котором расположено арендуемое помещение.

3.3. Коэффициент деятельности (**Кд**) применяется по таблице 3:

Таблица 3.

П/п	**Использование имущества, деятельность арендатора**	**Кд**
	Торговля	
1.	Оптовая торговля, супермаркет	1,4
2.	Розничная торговля промышленными товарами	1,3
3.	Розничная торговля продовольственными товарами без реализации алкогольной продукции;	1,1
4.	Розничная торговля продовольственными товарами, содержащая в том числе реализацию алкогольной продукции;	1,3
5.	Специализированная торговля:	
5.1.	Алкогольными напитками	1,7
5.2.	Ювелирными изделиями, ломбард	2,5
5.3.	Товарами для животных	1,2
5.4.	Издательской и периодической печатной продукцией	1,0
5.5.	Товарами детского ассортимента	0,7
5.6.	Хлебобулочной, молочной продукцией	0,7
5.7.	Медицинскими препаратами без приготовления лекарственных препаратов	1,2
5.8.	Медицинскими препаратами с приготовлением лекарственных препаратов	1,0
5.9.	Мебелью (мебельный салон)	0,9
	Предприятия общественного питания	
6.	С реализацией алкогольных напитков (столовые, кафе, рестораны, бары и пр.)	2,0
7.	Без реализации алкогольных напитков	0,5
8.	Обслуживающие дошкольные, общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения, а также другие организации, финансируемые из местного бюджета	0,3

	Бытовые услуги для населения	
9.	Мастерские:	
9.1.	По ремонту ювелирных изделий	1,2
9.2.	По ремонту и обслуживанию автомобилей	1,0
9.3.	По ремонту часов, кожгалантереи, ремонту и пошиву одежды, обуви, головных уборов, химчистка; по ремонту электробытовых приборов, теле-и радиоаппаратуры	0,8
9.4.	По нарезке стекла, зеркал	0,5
9.5.	По изготовлению столярных изделий	0,5
9.6.	По изготовлению рекламной продукции	1,0
10.	Пункт проката:	
10.1.	Аудио - видеоносителей	1,0
10.2.	Предметов быта	0,7
11.	Банно-прачечные услуги	0,2
12.	Сауна	1,0
13.	Салоны красоты (парикмахерская, педикюр, маникюр, массаж, солярий, косметологические услуги и пр.)	1,0
14.	Фотоателье, фотосалон	1,0
15.	Оптико-медицинские	0,9
16.	Медицинские, ветеринарные платные услуги	1,0
17.	Изготовление и реализация ритуальных принадлежностей	0,8
18.	Экспериментальное прогнозирование нетрадиционными методами	1,0
19.	Информационно-вычислительное обслуживание, консультации по техническому и программному обеспечению, обслуживание копировальной техники и выполнение копировально-множительных работ	1,3
	Организация туризма, отдыха; культура	
20.	Туристические услуги	
20.1.	Экскурсионное, туристическое бюро	1,0
20.2.	Гостиница, база отдыха, хостел	1,0
21.	Организация отдыха:	
21.1.	Компьютерный зал	1,2
21.2.	Дискотека	0,8
21.3.	Спортивный, тренажерный зал	1,0
22.	Библиотека, читальный зал	0,1
23.	Театрально-зрелищные и творческие организации, союзы и их члены	0,1
	Некоммерческая деятельность	
24.	Некоммерческие организации и учреждения, финансируемые из бюджетов всех уровней	0,5
25.	Общественные объединения, включая религиозные, общества и организации инвалидов, ветеранов, объединения профсоюзов, благотворительные общества и фонды, уставными целями которых является исключительно культурная и иная социально-значимая деятельность, осуществляемая за счет благотворительной и спонсорской помощи (за исключением создаваемых ими предприятий)	0,1
	Промышленность, сельское хозяйство, транспорт, средства массовой информации	
26.	Автозаправочные станции	1,5
27.	Издательства типографии	1,0
28.	Пекарни	1,0
29.	Коммерческие теле-, радиокомпании	0,7

30.	Редакция газет	0,8
31.	Гаражи, автостоянки, автобазы	0,7
32.	Промышленность, строительство	0,5
33.	Производство изделий легкой и пищевой промышленности (за исключением производства ликероводочной продукции)	0,5
34.	Производство продукции сельского хозяйства	0,3
35.	Организации и предприятия жилищно-коммунального хозяйства	0,3
36.	Услуги по транспортному обслуживанию, услуги по реализации транспортных проездных билетов, сопутствующая деятельность	1,0
37.	Услуги по обслуживанию пассажирских и грузовых плавучих средств, сопутствующая деятельность	1,0
38.	Расчетно-кассовые услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства, сопутствующая деятельность	1,0
	Иные виды деятельности	
39.	Адвокатские конторы, бюро; юридические консультации и иные подразделения коллегий адвокатов	1,0
40.	Нотариус	1,0
41.	Общежитие	0,5
42.	Проектные работы, лаборатория	0,5
43.	Банк, пункт обмена валюты, операции с ценными бумагами и валютой	3,0
44.	Филиалы банков в сельской местности (за исключением таможенных пунктов)	1,0
45.	Услуги по охране труда и технике безопасности	1,0
46.	Услуги связи (за исключением почтовой)	0,7
47.	Услуги почтовой связи	0,3
48.	Пункты приема вторичного сырья (кроме лома цветных металлов)	1.0
49.	Пункты приема лома цветных металлов	1,5
	Административные, офисные помещения	1,4
50.	Высшие и специальные учебные заведения, осуществляющее обучение полностью или частично на коммерческой основе, частные школы, детские сады	0,8
51.	Услуги по организации досуга детей, в том числе воспитательно-обучающая и иная сопутствующая деятельность	0,4
52.	Сыскные и охранные бюро, автошколы	1,3
53.	Ремонт и обслуживание кассовых аппаратов	0,5
54.	Предприятия, деятельность которых, составляет не менее 50% обслуживания учреждений, финансируемых из бюджета	0,7
55.	Склады	1,0
56.	Страхование	1,3
57.	Лекции, собрания, семинары и конференции	1,0
58.	Прочие	1,0

Примечание:

1. Коэффициент, учитывающий социальную значимость и вид деятельности арендатора, устанавливается в соответствии с видом деятельности, указанным в договоре аренды

2. При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата рассчитывается для каждого способа использования пропорционально фактически занимаемым площадям.

4. Определение годовой арендной платы за движимое имущество и линейные объекты.

4. 1. Годовая арендная плата за движимое имущество и линейные объекты, находящееся в муниципальной собственности Сортавальского муниципального округа, определяется по формуле:

Аимущ = Сб х Кд х Кпопр, где;

Аимущ – арендная плата, руб. в год (без НДС);

Сб – первоначальная балансовая стоимость движимого имущества/линейного объекта, руб.;

Кд – коэффициент деятельности, учитывающий социальную значимость и вид деятельности арендатора (применяется из таблицы 3);

Кпопр – поправочный коэффициент, учитывающий влияние срока службы на потребительские свойства имущества (применяется из таблицы 5).

Арендная плата в месяц определяется путем деления производного на 12 (количество месяцев в году).

4.2. Поправочный коэффициент (Кпопр) применяется по таблице 5:

Таблица 5

Характеристика имущества	Кпопр
Имущество, имеющее износ* от 0 до 49%	0,18
Имущество, имеющее износ* от 50% до 100 %	0,10
Имущество, находящееся в аварийном состоянии, не пригодном для использования по основному назначению без проведения капитального ремонта	0,03

*амортизация, уменьшение первоначальной балансовой стоимости.

Примечание:

При отсутствии данных о первоначальной балансовой стоимости имущества/объекта, производится расчет стоимости такого имущества, исходя из сравнительного анализа рыночной стоимости подобных объектов (не менее трех) и подтверждается отчетом сравнительного анализа, утверждаемого балансодержателем. Процент износа такого имущества определяется комиссионно балансодержателем.

5. Определение арендной платы за сооружения.

5. Если при определении арендной платы за недвижимое имущество (сооружения) нет возможности рассчитать ее в соответствии с порядком, указанным в разделе 3, то расчет ведется аналогично определению годовой арендной платы за движимое имущество.

22 января 2025 год.

Сводный отчет
об оценке регулирующего воздействия
проекта муниципального нормативного правового акта

1. Общая информация:

1.1. Разработчик (регулирующий орган - разработчик проекта муниципального нормативного правового акта):

Муниципальное казенное учреждение «Недвижимость-ИНВЕСТ».

1.2. Вид и наименование проекта муниципального нормативного правового акта:

положение «О порядке передачи муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование».

1.3. Сроки проведения публичного обсуждения проекта муниципального нормативного правового акта: начало: 27 декабря 2024 г., окончание 17 января 2025 г.

1.4. Степень регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта:

Средняя

1.5. Контактная информация исполнителя разработчика:

Ф.И.О.: Монахов Роман Николаевич

Должность: начальник имущественно-инвестиционного отдела МКУ «Н-ИНВЕСТ»

Тел.: 8-964-317-5157 Адрес электронной почты: sortinvest@yandex.ru

2. Описание проблемы, на решение которой направлено вводимое правовое регулирование:

2.1. Проблема, на решение которой направлен предлагаемый способ правового регулирования:

Определение основных принципов, установление порядка и единых на территории муниципального образования «Сортавальский муниципальный округ» правил предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального округа.

2.2. Информация о возникновении и выявлении проблемы:

Необходимость единого правового регулирования вопросов, связанных с передачей муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование, возникла после принятия Закона Республики Карелия от 02.05.2024 № 2946-ЗРК "О преобразовании всех поселений, входящих в состав Сортавальского муниципального района, путем их объединения и наделении вновь образованного муниципального образования статусом муниципального округа"

2.3. Негативные эффекты, возникающие в связи с наличием рассматриваемой проблемы:

При отсутствии единого нормативно-правового акта на территории Сортавальского муниципального округа не было бы возможности передавать муниципальное имущество в аренду и безвозмездное пользование, что в свою очередь влияло бы на поступления доходов местный бюджет.

2.4. Анализ опыта иных субъектов Российской Федерации в соответствующих сферах деятельности:

В других субъектах РФ после преобразования муниципальных образований в единый муниципальный округ, также принимаются единые нормативно-правовые акты. В некоторых регионах это закреплено в специальных методических рекомендациях по проведению процедуры преобразования. Например, Тамбовская область.

3. Цели вводимого правового регулирования и измеримые показатели их достижения:

3.1. Описание целей предлагаемого правового регулирования:

Эффективное и рациональное управление муниципальным имуществом, направленное на экономическое развитие Сортавальского муниципального округа, а также поддержку всех видов хозяйственной деятельности.

3.2. Обоснование соответствия целей предлагаемого правового регулирования принципам правового регулирования:

Достижение указанных целей необходимо для установление рыночных и конкурентных цен на аренду муниципального имущества, гибкости определения арендной платы, с учетом интересов всех заинтересованных лиц.

3.3. Сроки достижения целей предлагаемого правового регулирования:

После вступления положения в силу.

4. Описание предлагаемого правового регулирования:

4.1. Описание предлагаемого способа решения проблемы и преодоления, связанных с ней негативных эффектов:

Данное положение вводит единые правила передачи муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование в все субъекты хозяйственной деятельности.

4.2. Альтернативные варианты решения проблемы:

Нет.

4.3. Обоснование выбора предлагаемого способа решения проблемы:

На территории муниципального округа должны действовать единые нормативно - правовое акты, исключающие возможность возникновения противоречий.

4.4. Основные группы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, иные заинтересованные лица, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым регулированием. Оценка их количественного состава:

Группа участников отношений	Оценка количества участников отношений
Коммерческие организации, ИП	60
Муниципальные унитарные предприятия, муниципальные учреждения	25

4.5. Оценка изменений обязанностей, ограничений и преимуществ, расходов и доходов, а также ожидаемых издержек и выгод для субъектов предпринимательской и

инвестиционной деятельности, интересы которых затрагиваются вводимым правовым регулированием:

Группа участников отношений	Описание новых преимуществ, обязанностей, ограничений или изменения содержания существующих обязанностей и ограничений	Оценка изменения расходов/доходов, издержек/выгод, тыс. руб.
Коммерческие организации, ИП	Изменение методики определения арендной платы за аренду муниципального имущества Сортавальского муниципального округа согласно Приложению 1 Положения	Провести оценку изменения расходов/доходов, издержек/выгод в связи с вводимым правовым регулированием в настоящее время не представляется возможным

4.6. Новые функции, полномочия, обязанности и права, а также ожидаемые издержки и выгоды органа местного самоуправления или сведения об их изменении:

Новые функции, полномочия, обязанности и права не возникают.

4.7. Оценка расходов (возможных поступлений) бюджета Сортавальского муниципального округа:

Описание новых или изменения существующих функций, полномочий, обязанностей или прав	Описание видов расходов (возможных поступлений) бюджета Сортавальского муниципального района	Количественная оценка расходов и возможных поступлений, тыс. руб.
Изменение арендной ставки	Поступления в бюджет	1 191 600 рублей

5. Риски решения проблемы предложенным способом правового регулирования и риски негативных последствий, в том числе для конкуренции, а также, описание методов контроля эффективности избранного способа достижения целей регулирования:

Риски отсутствуют.

6. Необходимые для достижения заявленных целей регулирования организационно-технические, методологические, информационные и иные мероприятия:

Мероприятия, необходимые для достижения целей регулирования	Сроки реализации	Описание ожидаемого результата	Объем финансирования	Источники финансирования
Рассылка уведомлений арендаторам об изменении	С 01 марта 2025 года	Избежание спорных	-	-

методики расчета арендной платы.		ситуаций при заключении и продлении договоров аренды.		

7. Ожидаемые измеримые результаты правового регулирования:

Ключевые показатели достижения целей, заявленных в предложенном регулировании	**Методы контроля эффективности достижения целей правового регулирования**	**Срок оценки достижения ключевых показателей**
Снижение социальной напряженности, активное использование муниципального имущество, вовлечение в хозяйственную деятельность новых субъектов.	Проведение контрольных мероприятий, а также активное взаимодействие с участниками правоотношений по аренде муниципального имущества.	В течении года с момента принятия и вступления в силу Положения

8. Предполагаемая дата вступления в силу проекта муниципального нормативного правового акта: «01» марта 2025 г.

Оценка необходимости установления переходного периода.

Установление переходного периода не требуется.

9. Сведения об итогах проведения публичного обсуждения проекта муниципального нормативного правового акта:

9.1. Полные электронные адреса (ссылки) размещения информации о проведении публичного обсуждения проекта муниципального нормативного правового акта: на официальном сайте разработчика, в социальных сетях, интернет ресурсах:

- **VK:** https://vk.com/wall-127526677_35617
- **Официальный сайт:** http://рк-сортавала.рф/city/nedvizhimost_investitsionnye_predlozheniya/dokumenty_nedvizhimost_invest/?ELEMENT_ID=75933

Директор МКУ «Н-Инвест» Щукина Л.Ю.

22 января 2025 год.

Справка о результатах публичного обсуждения
проекта муниципального нормативного правового акта

1. Наименование проекта муниципального нормативного правового акта:
положение «О порядке передачи муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование».

2. Наименование регулирующего органа - разработчика проекта муниципального нормативного правового акта:

Муниципальное казенное учреждение «Недвижимость-ИНВЕСТ».

N п/п	Автор предложения	Содержание предложения	Результат рассмотрения предложения регулирующим органом
I. Предложения, поступившие в ходе проведения публичного обсуждения			
1	**Предложения отсутствуют**		
II. Предложения, поступившие в ходе проведения иных мероприятий			
1	**Не проводились**		

3. Перечень организаций и лиц, в адрес которых были направлены извещения о проведении публичного обсуждения:

- **Прокуратура города Сортавала**
- **Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Республике Карелия Гнетова Е.Г.**

4. Полные электронные адреса (ссылки) размещения информации о проведении публичного обсуждения проекта муниципального нормативного правового акта: на официальном сайте органа - разработчика, в социальных сетях, интернет ресурсах:

- **VK:** https://vk.com/wall-127526677_35617
- **Официальный сайт:** сортавала.рф/city/nedvizhimost_investitsionnye_predlozheniya/dokumenty_nedvizhimost_invest/?ELEMENT_ID=75933

Директор МКУ «Н-Инвест» Щукина Л.Ю.

Пояснительная записка к проекту положения

«О порядке передачи муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование».

1. В связи с образованием Сортавальского муниципального округа необходимо приведение к единообразию всей нормативно-правовой базы, в том числе затрагивающей интересы субъектов предпринимательской деятельности. Принятие данного положения позволит определить основные принципы, установит порядок и единые на территории муниципального образования «Сортавальский муниципальный округ» правила предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального округа. Кроме того, данное положение и приложенная к нему методика расчета арендной платы отражает современный тенденции экономического развития Сортавальского муниципального округа, с учетом интересов хозяйствующих субъектов.

2. Целями принятия данного положения являются:

- эффективное и рациональное управление муниципальным имуществом;
- поддержка и развитие всех видов предпринимательской деятельности с учетом многообразия ее видов (единый порядок и условия заключения договоров аренды муниципального имущества при индивидуальном подходе определения стоимости арендной платы).

3. Данный порядок не предполагает введение каких-либо ограничений или запретов для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности. А лишь вводит единые правила передачи муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование в все субъекты хозяйственной деятельности.

4. Основными субъектами предпринимательской деятельности, чьи интересы будут затронуты предполагаемым правовым регулированием, являются субъекты осуществляющие предпринимательскую деятельность в следующих сферах: торговля, услуги, туризм, некоммерческая деятельность, транспорт. Перечень видов хозяйственной деятельности, указанный в методике расчета арендной платы очень разнообразен. Это позволяет учесть интересы всех хозяйствующих субъектов с учетом экономических особенностей Сортавальского муниципального округа.

5. Прогнозируемые поступления в бюджет Сортавальского муниципального округа от аренды муниципального имущества в 2025 году составят 1 191 600 рублей, что повлечет за собой соответствующие расходы субъектов предпринимательской деятельности.