



**КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ
АДМИНИСТРАЦИИ ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ № 124

“ 31 ” декабря 2020 г.

Об утверждении Порядка дачи Комитетом по культуре Администрации Одинцовского городского округа Московской области заключения о целесообразности заключения договоров аренды в отношении объектов муниципального имущества, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями культуры Одинцовского городского округа Московской области

В целях упорядочения подготовки документации для заключения договоров аренды в отношении объектов муниципального имущества, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями культуры Одинцовского городского округа Московской области, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, статьёй 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральными законами: от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях», Правилами 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, утвержденными приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, Уставом Одинцовского городского округа Московской области, Положением о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области», утвержденным решением Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области от 27.12.2019 № 13/13, Положением о Комитете по культуре Администрации Одинцовского городского округа Московской области, утвержденным решением Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области от 04.07.2019 № 5/6,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Порядок дачи Комитетом по культуре Администрации Одинцовского городского округа Московской области заключения о целесообразности заключения договоров аренды в отношении объектов муниципального имущества, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями культуры Одинцовского городского округа Московской области (Приложение 1).

2. Утвердить состав Комиссии по оценке целесообразности сдачи имущества в аренду учреждениями культуры, подведомственными Комитету по культуре Администрации Одинцовского городского округа Московской области (Приложение 2).

3. Заместителю председателя Комитета-начальнику отдела культуры и дополнительного образования Захаровой Л.Ф. довести настоящий приказ до сведения руководителей подведомственных учреждений культуры.

4. Опубликовать настоящий приказ на официальном сайте Комитета по культуре Администрации Одинцовского городского округа Московской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Настоящий приказ вступает в действие с 01.01.2021.

6. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета по культуре



И.Е. Ватрунина

Приложение 1
к приказу Комитета по культуре
Администрации Одинцовского
городского округа Московской
области от _____ 202__ г. № _____

Порядок дачи Комитетом по культуре Администрации
Одинцовского городского округа Московской области заключения
о целесообразности заключения договоров аренды
в отношении объектов муниципального имущества, закрепленных на праве
оперативного управления за муниципальными учреждениями культуры
Одинцовского городского округа Московской области

1. Настоящий Порядок определяет условия дачи Комитетом по культуре Администрации Одинцовского городского округа Московской области (далее – Комитет по культуре) заключения о целесообразности заключения муниципальными автономными и бюджетными учреждениями культуры, подведомственными Комитету по культуре (далее - учреждения), договоров аренды в отношении закрепленного за ними на праве оперативного управления муниципального имущества: недвижимого имущества, движимого имущества и особо ценного движимого имущества (далее - соответственно имущество, недвижимое имущество, движимое имущество и особо ценное движимое имущество).

2. Настоящий Порядок разработан на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральными законами: от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях», Правил 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, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67, Устава Одинцовского городского округа Московской области, Положения о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области», утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области от 27.12.2019 № 13/13, Положения о Комитете по культуре Администрации Одинцовского городского округа Московской области, утвержденного решением Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области от 04.07.2019 № 5/6, уставов подведомственных Комитету по культуре муниципальных автономных и бюджетных учреждений культуры.

3. Учреждение - арендодатель осуществляет работу по подготовке и заключению договоров аренды имущества, контроль за соблюдением их условий и

Класс.

является представителем собственника по всем вопросам, связанным с разрешением споров, возникающих в связи с соблюдением условий договоров аренды имущества.

4. Учреждение - арендодатель организует заказ и получение технической документации на объект аренды, процедуру оценки рыночной величины арендной платы и самостоятельно несет расходы, связанные с передачей имущества в аренду.

5. Передача имущества в аренду осуществляется по результатам проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Передача имущества в аренду без проведения торгов осуществляется при представлении арендатором учреждению - арендодателю документов, подтверждающих право арендатора на предоставление ему имущества в аренду без проведения торгов в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации.

6. Для получения заключения о целесообразности заключения договора аренды учреждение направляет на имя председателя Комитета по культуре заявление в отношении каждого объекта имущества, в котором должны содержаться следующие сведения:

1) описание объекта имущества, сдаваемого в аренду (краткая характеристика: для недвижимого имущества - наименование (нежилое здание, строение (часть здания), нежилое помещение (часть помещения), площадь каждого помещения (части помещения) и общая площадь, указание на этаж, индивидуализация помещения (если есть: №, назначение и т.п.), кадастровый номер, адрес; для движимого имущества - краткая характеристика, балансовая стоимость, инвентарный номер, процент износа);

2) для недвижимого имущества - соотношение площади части здания (помещения, части помещения) к общей площади здания (помещения), находящихся в оперативном управлении арендодателя, в процентах с указанием общей площади сдаваемого в аренду имущества и площади всего здания, частью которого оно является;

3) отношение стоимости сдаваемого в аренду имущества к балансовой стоимости активов Учреждения, определяемой на последнюю отчетную дату, в процентах;

4) цель сдачи имущества в аренду (цель использования арендатором), а также информацию о том, что цель передачи имущества в аренду соответствует предмету, целям и видам деятельности, определенным уставом учреждения - арендодателя, и не препятствует осуществлению его деятельности, а также соответствует видам экономической деятельности, определенным для арендатора;

5) срок аренды;

6) обоснование необходимости заключения договора аренды (повышение эффективности деятельности учреждения - арендодателя, расширение спектра платных услуг (работ), повышение комфортности предоставления услуг в интересах потребителей услуг, увеличение количества посетителей учреждения, получение средств от аренды и расходование (инвестирование в развитие учреждения) согласно локальному нормативному акту учреждения;

7) обоснование возможности того, что заключение договора аренды не будет

препятствовать уставной деятельности учреждения, не повлечет негативных последствий для качественного осуществления уставной деятельности арендодателя;

8) в случае передачи имущества в аренду без проведения конкурса или аукциона – указать основания для предоставления имущества в аренду без проведения торгов в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а также указать предполагаемого арендатора с предоставлением подтверждающих документов;

9) если для заключения договора аренды необходимо провести торги, указать, что арендатор определяется по результатам конкурса или аукциона, а также дополнить просьбой о подготовке соответствующего постановления Администрации Одинцовского городского округа Московской области о проведении конкурса или аукциона на право заключения договора аренды.

7. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданная не ранее чем за 1 месяц до ее направления в Комитет по культуре;

2) заверенные в установленном порядке копии документов технического учета в отношении недвижимого имущества (на объект/часть объекта недвижимого имущества): поэтажный план, экспликация к поэтажному плану и т.п. с обозначением (выделением) цветным фломастером или карандашом передаваемых в аренду помещений (зданий, сооружений) или копии документов, содержащих описание и технические характеристики движимого имущества, относящегося к категории сложных или высокотехнологичных вещей, выданные уполномоченной организацией;

3) если сдаваемый в аренду объект имущества относится к категории особо ценного движимого имущества, выписку из утвержденного перечня особо ценного движимого имущества;

4) отчет об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (для почасовой аренды оценка должна быть произведена для арендной платы за 1 час);

5) проект договора аренды имущества либо договора почасовой аренды имущества на каждый передаваемый объект имущества (в случае использования объекта арендатором не более 30 часов в неделю) в трех экземплярах (предварительно проект договора аренды согласовать с начальником отдела по аренде в КУМИ Самусевой Мариной Александровной тел.: 8(495) 599-61-45). Дату заключения и номер договора не проставлять.

Если передается в аренду имущество на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев, представить расчет совокупного срока аренды (сумма всех дней аренды в соответствии с графиком предоставления имущества не должна быть более 30 дней).

В договоре аренды обязательно указать величину годовой/месячной/почасовой арендной платы, условия оплаты, ответственность.

Также в договоре необходимо определить порядок возмещения арендатором расходов учреждения - арендодателя на обеспечение жизнедеятельности и содержание недвижимого имущества, иные существенные условия передачи имущества в аренду.

Если договор заключается без конкурса или аукциона в проекте договора обязательно указываются полное наименование и реквизиты арендатора;

б) график использования имущества в случае заключения договора почасовой аренды имущества, с указанием: месяца (месяцев), в течение которого используется объект недвижимости, день (дни) недели, в который объект используется арендатором, либо числа (число) месяца, по которым используется объект, количество часов, в течение которых используется объект, время использования объекта в течение дня (часы - минуты), арендная плата за соответствующий месяц, в течение которого используется объект;

7) копия протокола заседания наблюдательного совета, содержащего решение о передаче имущества в аренду (для муниципальных автономных учреждений);

8) сведения об отсутствии задолженности по арендной плате и пени в рамках ранее заключенного с тем же арендатором договора аренды имущества;

9) если договор заключается без конкурса или аукциона выписку из ЕГРЮЛ или ЕГРИП на арендатора.

8. Комитет по культуре назначает Комиссию по оценке целесообразности сдачи имущества в аренду учреждениями культуры, подведомственными Комитету по культуре Администрации Одинцовского городского округа Московской области в составе 4 человек (председатель, секретарь, 2 члена комиссии), которая рассматривает заявления учреждений (с приложенными документами) о даче заключения о целесообразности сдачи имущества в аренду (далее – комиссия). Комиссия полномочна давать заключения в случае отсутствия по уважительной причине одного из её членов либо секретаря комиссии.

9. Заявления учреждений (с приложенными документами) о даче заключения о целесообразности сдачи имущества в аренду рассматриваются комиссией в течение 20 рабочих дней со дня регистрации заявления в журнале входящей корреспонденции.

10. Для решения вопроса о целесообразности сдачи имущества в аренду комиссия рассматривает заявление на полноту и достоверность представленных в нём сведений, пакет документов, возможность заключения права аренды с данным арендатором без проведения конкурса или аукциона, содержит ли данная сделка признаки крупной сделки или сделки с заинтересованными лицами, и затем оформляет заключение о целесообразности (нецелесообразности) сдачи имущества в аренду.

При этом комиссия с целью уточнения представленных учреждением в соответствии с пунктами 6 и 7 Порядка сведений и документов имеет право запросить у учреждения пояснения к представленной информации либо дополнительные документы.

В этом случае срок рассмотрения комиссией заявления продлевается на 30 дней со дня поступления указанных пояснений.

11. Основания для отказа в даче заключения о целесообразности сдачи имущества в аренду:

1) учреждением-заявителем представлено заявление, не соответствующее требованиям, указанным в пункте 6 настоящего Порядка, и (или) в заявлении содержатся недостоверные сведения;

2) к заявлению не приложен полный пакет документов, определенный в пункте 7 Порядка;

3) цель сдачи имущества в аренду не соответствует уставным целям и предмету деятельности учреждения-арендодателя либо не соответствует разрешенным видам деятельности арендатора;

4) учреждение не имеет полномочий на сдачу имущества в аренду;

5) срок действия отчета об оценке права аренды истёк либо не позволяет провести процедуру конкурса или аукциона на право заключения договора аренды.

12. Основания для дачи заключения о нецелесообразности сдачи имущества в аренду:

1) заключение договора аренды приведет к отрицательным последствиям для осуществления уставной деятельности учреждения;

2) после заключения договора аренды ухудшится качество оказываемых учреждением услуг;

3) проект договора аренды не соответствует законодательству Российской Федерации.

13. Заключение о целесообразности сдачи имущества в аренду составляется комиссией в трёх экземплярах, один из которых направляется вместе с пакетом документов в Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского городского округа Московской области (далее – КУМИ), второй – учреждению-заявителю, третий остаётся в специальной папке Комитета по культуре.

Заключение о нецелесообразности сдачи имущества в аренду составляется комиссией в двух экземплярах, один из которых направляется вместе с пакетом документов учреждению-заявителю, второй остаётся в специальной папке Комитета по культуре.

14. В случае принятия решения о необходимости предварительного проведения торгов на право заключения договора аренды имущества КУМИ после рассмотрения заключения Комитета по культуре и документов, указанных в пунктах 6 и 7 настоящего Порядка, предоставляет учреждению-арендодателю письмо-согласие на заключение договора аренды имущества для последующей подготовки и проведения торгов. Срок действия данного письма составляет 6 месяцев с даты его регистрации.

15. КУМИ после рассмотрения заключения Комитета по культуре и документов, указанных в пунктах 6 и 7 настоящего Порядка, в случае, если заключение договора возможно без проведения торгов согласовывает три экземпляра договора аренды (ставит отметку «Согласовано»), проставляет на них свой учётный номер. Один экземпляр договора аренды остается в КУМИ, два экземпляра передаются учреждению-арендодателю, один из которых учреждение передаёт арендатору.

16. Решение о проведении торгов на право заключения договоров аренды имущества принимается Администрацией Одинцовского городского округа Московской области и оформляется постановлением. Проект данного постановления готовит Комитет по культуре

17. Организатором торгов является учреждение - арендодатель имущества, если в постановлении Администрации Одинцовского городского округа Московской

области, указанном в пункте 15 настоящего Порядка, полномочия организатора торгов не переданы КУМИ.

18. Предметом торгов является право заключения договора аренды имущества.

19. При проведении торгов начальной (минимальной) ценой договора аренды является начальный (минимальный) размер годовой арендной платы за пользование имуществом.

Начальная (минимальная) цена предмета торгов определяется на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Срок действия заключения по оценке не превышает 6 месяцев.

20. Проведение торгов – конкурсов или аукционов – на право заключения договоров аренды Имущества осуществляется в порядке, установленном Правилами 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, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67.

21. Информация о проведении торгов на право заключения договоров аренды Имущества размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации.

22. При заключении договоров аренды в отношении нежилых помещений, оснащенных оборудованием, техникой и иным движимым имуществом, необходимым для использования помещений по целевому и функциональному назначению, данное имущество подлежит включению в предмет договоров, а также должно быть отражено в составе отчета об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование имуществом, в отношении которого предполагается заключить договор.

При заключении договора аренды в отношении нежилых помещений по результатам аукционов условие о передаче в пользование движимого имущества, необходимого для использования помещений, должно быть включено в аукционную документацию.

Приложение 2
к приказу Комитета по культуре
Администрации Одинцовского
городского округа Московской области
от 31.12.2020 2020 г. № 224

Состав Комиссии по оценке целесообразности сдачи имущества в аренду учреждениями культуры, подведомственными Комитету по культуре Администрации Одинцовского городского округа Московской области

Председатель Комиссии: Ватрунина И.Е. – председатель Комитета по культуре;

Секретарь Комиссии: Бондаренко Н.В. - главный инспектор отдела культуры и дополнительного образования Комитета по культуре;

Члены Комиссии:

Яковлева В.А. - главный инспектор планово-аналитического отдела Комитета по культуре;

Гончарова Н.В. - начальник структурного подразделения МКУ «Централизованная бухгалтерия муниципальных учреждений Одинцовского городского округа» (по согласованию).