



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от _____ 2025 г. № ____/____

О внесении изменений в решение Совета депутатов Городского округа Подольск от 25.12.2015 № 10/13 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области»

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области»

Совет депутатов Городского округа Подольск решил:

1. Внести в решение Совета депутатов Городского округа Подольск от 25.12.2015 № 10/13 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области» (далее - решение) изменение, исключив из преамбулы решения слова «, приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «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».

2. Внести в Положение о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области», утвержденное решением (далее – Положение) следующие изменения:

2.1. в пункте 1.2 Положения слова «, приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «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» исключить;

2.2. дополнить Раздел 6 Положения пунктом 6.7 следующего содержания:

«6.7. Договор аренды муниципального имущества в отношении объектов, указанных в пункте 7.8 настоящего Положения, заключается с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».»;

2.3. дополнить раздел 7 Положения пунктом 7.8 следующего содержания:

«7.8. Передача находящихся в муниципальной собственности объектов сети инженерно-технического обеспечения, включая сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, к числу которых относятся котельные, центральные тепловые пункты, артезианские скважины, водозаборные узлы, системы водоподготовки, очистные сооружения, а также здания, сооружения, неразрывно связанные с сетями теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения (далее - объекты жилищно-коммунального хозяйства), находящихся в муниципальной собственности, в аренду лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети является технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценных зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»,

осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров аренды на такое имущество.».

2.4. в пункте 9.2 Положения:

2.4.1. абзац первый изложить в следующей редакции:

«Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом, предоставленным в аренду без проведения торгов, а также начальный размер арендной платы, необходимый для проведения торгов, определяется в соответствии с Методикой определения размера арендной платы за муниципальное имущество (нежилые здания, сооружения, строения, помещения в них или части помещений, объекты жилищно-коммунального хозяйства) (приложение № 4 к настоящему Положению).»;

2.4.2. в абзаце третьем слова «в соответствии с Федеральным законом от 27.06.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» заменить словами «в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;

2.5. приложение № 4 к Положению изложить в новой редакции (прилагается).

3. Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования. Пункт 2 приложения к настоящему решению применяется к правоотношениям, возникающим при определении размера арендной платы за муниципальное имущество (нежилые здания, сооружения, строения, помещения в них или части помещений), с 01.01.2026.

4. Направить настоящее решение Главе Городского округа Подольск для подписания и обнародования.

5. Контроль за выполнением решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и муниципальной собственности (Щукин В.Ю.)

Председатель Совета депутатов
Городского округа Подольск

Глава Городского округа Подольск

И.В. Науменков

Г.И. Артамонов

Приложение к решению Совета
депутатов Городского округа Подольск
от _____ № _____

«Приложение № 4 к Положению

МЕТОДИКА

определения размера арендной платы за муниципальное имущество (нежилые здания, сооружения, строения, помещения в них или части помещений, объекты жилищно-коммунального хозяйства)

1. Размер годовой арендной платы за муниципальное имущество, за исключением объектов жилищно-коммунального хозяйства, определяется по следующей формуле:

Ап = S x Бап x Кр x Кто x Кд x Куи, где:

Ап - годовая арендная плата;

С - площадь помещения;

Бап - базовая ставка арендной платы в руб. за 1 кв. м в год;

Кр - коэффициент размещения помещения;

Кто - коэффициент степени технического обустройства;

Кд - коэффициент вида деятельности;

Куи - коэффициент удобства использования.

2. В расчете арендной платы учитываются следующие данные:

2.1. Базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв. м (Бап) устанавливается решением Совета депутатов Городского округа Подольск Московской области.

2.2. Коэффициент размещения помещения (Кр):

- отдельно стоящее строение - 1,2;
- встроено-пристроенное помещение - 1,0;
- полуподвальное помещение - 0,7;
- подвальное помещение - 0,6.

2.3. Коэффициент степени технического обустройства (Кто):

- с коммунальными услугами - 1;
- без центрального отопления - 0,8;
- без коммунальных услуг - 0,6.

2.4. Размер месячной арендной платы за имущество определяется делением годовой арендной платы на 12.

2.5. Коэффициент вида деятельности (Кд):

2.5.1. Ночные клубы - 3,5.

2.5.2. Банковская, биржевая деятельность, риелторская деятельность, нотариальные конторы, частная охрана, инвестиционные и ипотечные фонды, пункты обмена валюты, страховая деятельность, аудиторская деятельность, услуги сотовой связи, ломбарды – 3,0.

2.5.3. Рестораны, гостиницы - 2,5.

2.5.4. Розничная и оптовая торговля (кроме аптечных учреждений, специализированных магазинов по продаже хлебобулочных, молочных, мясных изделий, а также товаров детского ассортимента, книжной продукции, спортивных товаров, продукции декоративного садоводства и зоотоваров), кафе, бары, закусочные, офисы, склады, автосервисы – 2,0.

2.5.5. Производство, проектирование, научно-исследовательская деятельность, транспорт, услуги автошкол, бытовые услуги населению, услуги электросвязи, услуги здравоохранения, аптечные учреждения (кроме отпускающих лекарственные средства по льготным и бесплатным рецептам), специализированные магазины по продаже хлебобулочных, молочных, мясных изделий, а также товаров детского ассортимента, спортивных товаров, продукции декоративного садоводства и зоотоваров - 1,5.

2.5.6. Образовательные организации, имеющие лицензию на право ведения образовательной деятельности, индивидуальные предприниматели, осуществляющие образовательную деятельность непосредственно (кроме автошкол), организации физкультуры и спорта, организации, осуществляющие деятельность в сфере культуры, предприятия общественного питания без продажи алкогольной продукции, организации, осуществляющие услуги по содержанию и текущему ремонту жилого фонда; автотранспортные предприятия, осуществляющие перевозки льготной категории пассажиров, - 1,0.

2.5.7. Социально значимые виды деятельности, осуществляемые субъектами малого и среднего предпринимательства, - 0,5, а именно:

- до 100 кв. м: пекарни, бытовые услуги населению, ветеринарные клиники;
- здравоохранение, социальное обслуживание граждан; социальные услуги по присмотру и уходу за детьми дошкольного возраста (без обеспечения проживания).

В случае если площадь арендуемого объекта более 100 кв. м, понижающий коэффициент рассчитывается только для 100 кв. м, остальная часть площади рассчитывается без учета понижающего коэффициента.

2.5.8. Деятельность по оказанию услуг, осуществляемая на основании заключенных государственных и муниципальных контрактов, на период действия таких контрактов, специализированные магазины по продаже книжной продукции - 0,5.

2.5.9. Общественные объединения - 0,2.

2.5.10. Адвокатские, нотариальные и торгово-промышленные палаты; услуги федеральной почтовой связи, аптечные учреждения, осуществляющие отпуск лекарственных средств бесплатно или с 50-процентной оплатой лекарственного средства отдельным категориям граждан, установленным действующим законодательством, - 0,05.

2.5.11. Многодетные семьи, воспитывающие 5 и более детей и использующие помещения для нужд семьи, - 0,05.

2.5.12. Прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень, - 1,0.

2.6. Коэффициент удобства использования (Куи) устанавливается в пределах от 1,5 до 3,0 в зависимости от месторасположения помещений (зданий) в Городском

округе Подольск, удаленности от транспортных магистралей, железнодорожных станций, автобусных остановок, удобства коммерческого использования:

- Куи = 3,0 - район, ограниченный ул. Вокзальной, ул. Курской, ул. Комсомольской, ул. Матросской, ул. Б. Серпуховской, пр-том Ленина, р. Пахра, ул. Ульяновых; центральные улицы города Подольска: пр-т Ленина (от пл. Ленина до моста), ул. Б. Серпуховская (от пл. Ленина до ул. Индустриальной), ул. Кирова, Юбилейная площадь города Подольска;

- Куи = 2,5 - район, ограниченный улицами: ул. Б. Серпуховской, ул. Индустриальной, ул. К. Готвальда, ул. Кирова, ул. Веллинга, 2-й Полевой, р. Пахра, пр-том Ленина; Октябрьский пр-т, ул. Юбилейная, Красногвардейский бульвар, ул. К. Готвальда, ул. Индустриальная, ул. Машиностроителей города Подольска;

- Куи = 2,0 - район, ограниченный улицами: ул. Б. Серпуховской до ул. Ватутина, ул. Чехова, ул. Высотной, ул. Кирова до ул. К. Готвальда;

- район, ограниченный улицами: ул. Академика Доллежала, ул. 43-й Армии, Красногвардейский б-р, Октябрьский пр-т до ул. Кирова, Варшавское шоссе до ул. Академика Доллежала города Подольска;

- район, ограниченный рекой Пахра, проспектом Ленина, ул. Колхозной до ул. Чапаева города Подольска;

- район, ограниченный улицами: ул. Машиностроителей, ул. Филиппова, ул. Правды;

- ул. Маштакова, ул. Парковая; ул. Бородинская, ул. Циолковского; ул. Мира, ул. Энтузиастов, ул. Орджоникидзе, ул. Северная (до д. 7а), пр-т Юных Ленинцев (до д. 70) города Подольска;

- Куи = 1,5 - для остальных объектов нежилого фонда, расположенных на территориях Городского округа Подольска, не перечисленных выше.

3. Размер арендной платы при сдаче в почасовую аренду нежилых помещений рассчитывается по формуле:

Апчас = Ап / Р x Ч, где:

Апчас - арендная плата в год при сдаче в почасовую аренду помещений;

Ап - годовая арендная плата (руб. в год), рассчитанная в соответствии с пунктом 1 настоящей Методики;

Р - количество рабочих часов в году;

Ч - количество часов аренды в соответствии с утвержденным графиком использования имущества.

4. Размер годовой арендной платы за объекты жилищно-коммунального хозяйства, находящихся в муниципальной собственности, за исключением линейных объектов, определяется по следующей формуле:

$$Ап = \frac{S}{Км} * Бап * Кр * Ктр * (100 * \frac{Кпп}{Кппн} * Кро),$$
 где:

Ап - годовая арендная плата;

С - площадь здания, помещения;

Км - коэффициент мощности;

Бап - базовая ставка арендной платы в руб. за 1 кв. м в год;

Кр - коэффициент размещения здания, помещения;

Ктр - коэффициент территориального расположения;

Кпи - коэффициент текущего срока полезного использования;

Кпин - коэффициент начального срока полезного использования;

Кро - коэффициент величины расходов на обслуживание.

Расчет арендной платы производится индивидуально по каждому объекту.

5. В расчете арендной платы учитываются следующие данные:

5.1. Базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв. м (Бап) устанавливается решением Совета депутатов Городского округа Подольск Московской области.

5.2. Коэффициент размещения здания, помещения (Кр):

- отдельно стоящее строение - 0,6;
- встроено-пристроенное помещение - 0,5;
- полуподвальное помещение - 0,4;
- подвальное помещение - 0,3.

5.3. Коэффициент территориального расположения (Ктр) устанавливается в зависимости от месторасположения помещений (зданий) в Городском округе Подольск:

- г. Подольск – 0,8;
- прочие населенные пункты Городского округа Подольск - 0,1.

5.4. Коэффициент начального срока полезного использования (Кпин) устанавливается с даты ввода в эксплуатацию объекта жилищно-коммунального хозяйства на основании акта технического обследования.

5.5. Коэффициент текущего срока полезного использования (Кпи) устанавливается на момент заключения договора аренды, в соответствии с Актом технического обследования объекта жилищно-коммунального хозяйства. В случае реконструкции объекта жилищно-коммунального хозяйства силами арендатора коэффициент не подлежит уточнению.

5.6. Размер месячной арендной платы за имущество определяется делением годовой арендной платы на 12.

5.7. Коэффициент величины расходов на обслуживание (Кро) устанавливается в зависимости от степени физического износа объекта жилищно-коммунального хозяйства, определенного Актом технического обследования как разница коэффициентов Кпин и Кпи в процентном соотношении:

- в случае износа менее 30% - 0,1;
- в случае износа от 30 до 70% - 0,05;
- в случае износа более 70% - 0,01.

5.8. Коэффициент мощности (Км) объекта жилищно-коммунального хозяйства, установленный в соответствии с актом технического обследования:

- для объектов теплоснабжения указывается в Гкал;
- для объектов водоснабжения и водоотведения указывается в м³/ч.

6. Размер годовой арендной платы за линейные объекты жилищно-коммунального хозяйства, находящиеся в муниципальной собственности, определяется по следующей формуле:

$$Ап = \frac{S}{Км} * Бос * Кр * Кци * (100 * \frac{Кпи}{Кпин} * Кро), где:$$

Ап - годовая арендная плата;

С - протяженность линейного сооружения в погонных метрах, установленная в соответствии с актом технического обследования;

Км - коэффициент мощности;

Бос - остаточная балансовая стоимость объекта;

Кр - коэффициент размещения линейного сооружения;

Кци - коэффициент вида целевого использования;

Кпи - коэффициент текущего срока полезного использования;

Кпин - коэффициент начального срока полезного использования;

Кро - коэффициент величины расходов на обслуживание.

Расчет арендной платы производится индивидуально по каждому объекту.

7. В расчете арендной платы учитываются следующие данные:

7.1. Остаточная балансовая стоимость линейного объекта, определенная в соответствии с реестром муниципального имущества.

7.2. Коэффициент размещения линейного объекта (Кр):

- подземное сооружение - 0,03;
- надземное сооружение - 0,02;
- подземно-надземное сооружение - 0,01.

7.3. Коэффициент вида целевого использования (Кци):

- сети теплоснабжения и ГВС - 0,05;
- сети водоснабжения - 0,06;
- сети водоотведения - 0,07.

7.4. Коэффициент начального срока полезного использования (Кпин) устанавливается с даты ввода в эксплуатацию линейного объекта жилищно-коммунального хозяйства на основании акта технического обследования.

7.5. Коэффициент текущего срока полезного использования (Кпи) устанавливается на момент заключения договора аренды, в соответствии с Актом технического обследования линейного объекта жилищно-коммунального хозяйства. В случае реконструкции линейного объекта жилищно-коммунального хозяйства силами арендатора коэффициент не подлежит уточнению.

7.6. Размер месячной арендной платы за имущество определяется делением годовой арендной платы на 12.

7.7. Коэффициент величины расходов на обслуживание (Кро) устанавливается в зависимости от степени физического износа линейного объекта жилищно-коммунального хозяйства, определенного Актом технического обследования как разница коэффициентов Кпин и Кпи в процентном соотношении:

- в случае износа менее 30% - 0,08;
- в случае износа от 30 до 70% - 0,05;
- в случае износа более 70% - 0,01.

7.8. Коэффициент мощности (Км) линейного объекта жилищно-коммунального хозяйства, установленный в соответствии с актом технического обследования, указывается в $\text{м}^3/\text{ч.} \cdot \text{ч.}$.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ
о разработке муниципальных правовых актов, принятие которых необходимо
для реализации решения Совета депутатов Городского округа Подольск
Московской области
«О внесении изменений в решение Совета депутатов Городского округа
Подольск от 25.12.2015 № 10/13 «Об утверждении Положения о порядке
предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества,
находящегося в собственности муниципального образования
«Городской округ Подольск Московской области»

Предложения о разработке муниципальных правовых актов, принятие которых необходимо для реализации решения Совета депутатов Городского округа Подольск Московской области «О внесении изменений в решение Совета депутатов Городского округа Подольск от 25.12.2015 № 10/13 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области», отсутствуют.

