СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ ……...……. 3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ …..... 6
1.1 Понятие и определение аренды ……... 6
1.2 Нормативно-правовые основы аренды муниципальной собственности …….. 42
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ИГЛИНСКОМ РАЙОНЕ ……... 46
2.1 Территориальные особенности Иглинского района …… 46
2.2 Проблемы аренды муниципальной собственности в Иглинском районе ……..…. 49
ГЛАВА 3. ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ …… 53
3.1 Решение проблем аренды муниципальной собственности ……. 53
3.2 Повышение эффективности мероприятий …… 57
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ……..….. 61
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ……...……..... 63

ВВЕДЕНИЕ

В условиях отсутствия у субъектов хозяйственной деятельности в достаточных объемах финансовых средств и источников финансирования, позволяющих осуществить непосредственную покупку зданий и оборудования, наиболее приемлемым способом является аренда. В решении производственных задач предприятие может использовать не только свое оборудование, здания и сооружения, но и арендованное. Аренда представляет собой наем на срок имущества и средств производства за плату с правом извлечения и использования доходов.

Значительная часть субъектов Иглинского района для организации собственного дела прибегают именно к аренде муниципальной собственности. Возрастающая роль аренды муниципальной собственности объективно обуславливает необходимость расширения масштаба научных исследований в этой области и разработки конкретных мероприятий, способствующих повышению эффективности использования муниципальной собственности.

Аренда муниципальной собственности представляет собой один из механизмов управления собственностью и получение от нее экономического и социального эффекта, являясь при этом для муниципалитета источником поступлений денежных средств. Конкретные особенности прав арендатора пользованию арендованным объектом определяются видом договора аренды, особенностями вида арендованных объектов и фиксируются индивидуально в каждом договоре аренды.

Также необходимо учитывать, что арендные платежи по договорам аренды муниципальной собственности участвуют в формировании доходной части бюджета Иглинского района, а повышение эффективности аренды муниципальной собственности способствует увеличению доходной части бюджета. Это обусловило актуальность данной темы исследования.

Следовательно, возникает необходимость исследования порядка передачи муниципальной собственности в аренду и анализа эффективности аренды муниципальной собственности по Иглинскому району.

Целью исследования является поиск путей повышения эффективности аренды муниципального имущества, обеспечивающих его рациональное использование и положительно влияющих на формирование доходной части бюджета района.

Постановка и решение основных задач обусловлены целью исследования. К задачам исследования относятся:

– изучение теоретических основ аренды;

– рассмотрение нормативно-правовых основ аренды муниципальной собственности;

– территориальные особенности Иглинского района: состав земель, население и экономическое положение данного района;

– рассмотрение проблем по аренде муниципальной собственности;

– формирование методов повышения эффективности арендных отношений в сфере муниципальной собственности.

Объектом исследования является муниципальная собственность. Предмет исследования – арендные отношения, возникающие в процессе заключения договора аренды муниципальной собственности.

Информационную базу исследования составили статистические материалы Комитета по управлению собственностью Иглинского района. При написании дипломной работы использованы такие нормативно-правовые акты как Гражданский Кодекс Российской Федерации, Федеральные законы Российской Федерации и нормативные документы органов местного самоуправления по вопросам управления и распоряжения муниципальной собственностью.

Разработки в сфере аренды муниципального имущества позволят решить ряд проблем, касающихся управления и распоряжения муниципальной собственностью. Целью управления муниципальной собственностью является

обеспечение доходной части бюджета для решения социально-экономических проблем района, созданием благоприятной для проживания среды.

Повышение эффективности аренды муниципального имущества за счет использования более действенных методов распоряжения муниципальной собственностью является основой для решения проблем формирования доходов бюджета Иглинского района. В совокупности механизм повышения эффективности арендных отношений должен способствовать увеличению доходов бюджета Иглинского района, вследствие чего произойдет развитие социально-экономической сферы.

В процессе написания работы использовались следующие методы:

1. теоретические методы (анализ научно-правовой базы, научной литературы в области негативных процессов, описание, обобщение, сравнение);

2. эмпирические методы (наблюдение, вычисления, сравнение полученных результатов).

Выпускная квалификационная работа изложена на 57 страницах, состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованной литературы с 28 наименованиями.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

1.1 Понятие и определение аренды

Аренда – это соглашение (договор), посредством которого собственник имущества (арендодатель) передает нанимателю (арендатору) имущество во владение и пользование или во временное пользование в течение оговоренного срока и за согласованную между сторонами арендную плату. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Государственной собственностью выступает имущество, в том числе средства и продукты производства, принадлежащие государству полностью, либо на основе долевой или совместной собственности. Государству могут принадлежать акции в акционерных обществах различных форм собственности, кроме того, государство может иметь в собственности любое имущество, необходимое для осуществления его функций. Но объектом арендных отношений могут выступать только непотребляемые формы собственности.

Аренда как способ управления собственностью получила сегодня широкое распространение. Это связано, прежде всего, с её свойствами, которые заключаются в следующем:

1) отношения собственности на имущество не изменяются, оно остается в государственной или муниципальной собственности, это особенно важно в случае проведения реорганизации предприятия, находящегося в государственной собственности или, когда структурная перестройка осуществляется после процесса акционирования, так как необходимые решения по реорганизации могут быть приняты без созыва собрания акционеров

2) данный способ управления можно реализовывать постепенно по мере готовности объектов собственности к самостоятельной работе, т.к. преобразование предприятий на основе арендных отношений имеет

определённые преимущества. Решить трудности со сбытом и определением конкретного заказчика новой продукции гораздо проще небольшим мобильным фирмам, способные быстро перестраиваться в соответствии со спросом.

3) способствует возмещению и увеличению стоимости имущества. Передавая в аренду имущество арендатор по средствам платы, по договору, возмещает стоимость муниципалитету и увеличивает его, налаживая производство

4) расширяет зоны предпринимательства, способствует развитию конкурентных отношений.

5) решает социальные вопросы использования имущества, обеспечивает доступ к нему разных категорий населения. Аренда не только обеспечивает экономическую эффективность использования имущества, но и решает социальные вопросы в управлении, прежде всего, публичных форм собственности. С помощью минимальной арендной платы можно обеспечить доступ к собственности определенным группам населения (общественным организациям, детским спортивным клубам, ветеранам войны).

6) способствует увеличению неналоговых доходов в бюджет. За использование имущества взимается арендная плата, которая выступает для арендодателя (муниципалитета) как доход от собственности.

Аренда проявляется в многообразии своих форм, с помощью которых собственник может решать проблемы модернизации имущества, например, концессия – это аренда с обязательными инвестиционными условиями.

Объектом аренды может быть, как движимое, так и недвижимое имущество, которое в процессе его использования не теряет своих натуральных свойств.

Аренда позволяет собственнику осуществлять контроль за процессом использования имущества. Так, например, реорганизация муниципального унитарного предприятия в общество с ограниченной ответственностью и передача его в аренду даёт больше возможностей для контроля за арендодателем, чем за руководителем предприятия.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое имущество, которое не теряет своих натуральных свойств при его использовании (непотребляемые вещи).

Право собственности на сданное в аренду имущество остается у арендодателя. Продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. По окончании срока договора арендатор обязан вернуть его арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, либо в состоянии, обусловленном в договоре.

В договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при внесении арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. В этом случае договор аренды заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества. Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену.

Законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества. Отношения арендодателя и арендатора определяет договор аренды. В нем должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору, стоимость передаваемого имущества, сроки аренды, размеры и порядок выплаты арендной платы. Условиями договора определяются риски потери и порчи передаваемого имущества, а также устанавливается, какая сторона несет расходы по

поддержанию арендованного имущества в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, по его текущему и капитальному ремонту. Обычно арендатор несет расходы по содержанию имущества и производит текущий ремонт, арендодатель производит капитальный ремонт имущества.

Если договор аренды заключен на неопределенный срок, каждая сторона вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца.

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде: определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставлением арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Во всех случаях, когда по соглашению сторон арендная плата вносится не деньгами, арендная плата должна быть оценена в денежном выражении для целей учета и налогообложения. Оценка расходов по арендной плате должна производиться исходя из себестоимости (фактических затрат на приобретение) передаваемого имущества

Гражданское законодательство определяет следующие виды аренды: лизинг, зданий и сооружений, предприятия в целом как имущественного комплекса, концессии, финансовая аренда, агентский договор, субаренды.

Лизинг, иначе финансовая аренда, представляет собой комплекс имущественных отношений, которые характеризуются тем, что арендодатель обязан приобрести в собственность указанное арендатором имущество у

определённого им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Экономическое содержание лизинговой сделки может отличаться от её формализации в нормативных документах российского гражданского права.

Коммерческая концессия основана на том, что один предприниматель за вознаграждение предоставляет другому предпринимателю право использовать свои средства индивидуализации (фирменное наименование, коммерческое обозначение, товарный знак или знак обслуживания), передает ему охраняемую коммерческую информацию и оказывает постоянное консультационное содействие в организации бизнеса. Агентский договор-это договор, по которому одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала.

Смежными договорами являются договор поручения и договор комиссии. Классификация зависит от того, какие действия (юридические или фактические) выполняет агент для принципала, а также от того, от чьего имени действует агент при выполнении таких действий (от своего или от имени принципала).

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение. Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия ОС: передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружением и оборудованием, иные имущественные

права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Имущество по договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и учитывается арендатором по стоимости, определенной в соответствии с передаточным актом и договором аренды предприятия.

Аренда муниципальной собственности считается отличной альтернативой соответствующему договору аренды с собственником коммерческой организацией. Предприниматели действуют из тех соображений, что так как муниципальные и государственные органы ничего не затратили на приобретение сдаваемой в аренду собственности то и арендная ставка будет не высокой. Привлекает коммерсантов и то, что договор, основанный на торгах более легитимный, то что он продолжительный (более года) и регистрируется в реестре сделок с недвижимостью. Привлекает неизменность арендной платы, стабильность арендодателя и длительность срока аренды.

Но есть еще и минусы в данной альтернативе. Первое это то что начальная выставляемая на аукцион арендная ставка рассчитывается независимым оценщиком на основании рыночных ставок, а далее еще идет аукцион, где представляются ценовые предложения. А иногда такие, которые намного выше рыночных ставок.

Еще одна особенность заключается в том, что сдающее в аренду свое помещение коммерческая организация, как правило представляет дополнительные сервисы, как: охрана, клининг, техобслуживание, я уже не говорю о наличии ремонта помещения, вентиляции и кондиционирования. Как правило у помещений, находящихся в муниципальной собственности, сдающихся впервые, таких приятных опций нет. Если конечно предыдущий арендатор об этом не позаботился и не оставил.

Длительность же арендного договора при определенных обстоятельствах может сработать и в минус. Например, при понижении рыночных ставок на аренду помещений. В тех случаях, когда в процессе эксплуатации оказалось, что у Вас излишки площадей и Вы хотите часть сдать, или, Вы захотели перезаключить на другое юридическое лицо арендный договор, или захотели сменить профиль деятельности организации, а помещение только конкретного назначения. Передать часть площади в субаренду весьма затруднительно. Переуступка права аренды возможно только через смену учредителей, что не всегда реально.

Есть случаи, когда у предпринимателя альтернативы нет. Найти помещение под офис или магазин можно у частных компаний. А поставить без разрешения городских властей палатку около метро или автомат по продаже напитков в подземном переходе невозможно. Необходимо проходить обязательную конкурентную процедуру, подавать и подписывать электронной подписью заявку через официальный сайт, оплачивать задаток, и совершать еще много иных действий, связанных с участием в торгах.

Договор аренды муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров. Порядок проведения торгов на право аренды определяется в ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Статья устанавливает общие требования к порядку передачи прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества. Порядок проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды государственного и муниципального имущества устанавливается в приказе Федеральной антимонопольной службы РФ 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 муниципальной собственности, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться

путем проведения торгов в форме конкурса". Данный аукцион проводился в Иглинском районе [5, 9].

В соответствии с постановлениями Администрации муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан от 29.12.2022г. №12-5395, №12-5396, от 06.02.2018г. №02-251, №02-253, №02-255, №02-258, №02-266, №02-267, №02-278, №02-279, №02-282 организатор аукциона – Администрация муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан 23 марта 2022 года в 10.00 (время местное) по адресу: РФ, РБ, Иглинский район, с. Иглино, ул. Ленина, 58, зал заседаний, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации проводился аукцион по продаже земельных участков и аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в административных границах Иглинского района Республики Башкортостан [3].

1. Аукцион по продаже земельных участков и аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков является открытым по составу участников и открытым по форме подачи предложений о размере цены (путем пошагового объявления цены участником аукциона). Средство платежа – руб. [9].

В соответствии с абзацем 2 п.10 ст.39.11 Земельного кодекса РФ участниками аукциона по лотам №2,5-7,9-11 могут являться только граждане [4].

Лот №1. Разрешенное использование – Рынки: рынки продовольственные крытые, рынки продовольственные открытые, категория земель населенных пунктов, кадастровый номер – 02:26:161604:110, местоположение: РБ, Иглинский район, с/с Акбердинский, с. Карамалы, площадь – 2114 кв. м. Начальная цена (размер ежегодной арендной платы) – 140614 руб., размер задатка – 35154 руб. (25% от начальной цены), шаг аукциона – 4119 руб. (3% от начальной цены), срок аренды – 4 года 11 месяцев.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: максимальный

коэффициент застройки – НР%; минимальный коэффициент озеленения – 20%; максимальная высота ограды – НР м.

Ограничения, обременения:

1) На часть участка площадью 235 кв. м с учетным номером 1 установлены ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; размещать свалки; производить

работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 т, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; посадка и вырубка деревьев и кустарников; дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м; земляные работы на глубине более 0,3 м (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м), а также планировка грунта; полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м; полевые

сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли., РБ, МР Иглинский район. Охранная зона ВЛ 0,4 кВ от КТП-2023,1749,4431,2394,2392,399,4074,4080,3057, КТПН-1606, ЗТП-548, КТПК-1441 населенный пункт (далее- н. п.) Карамалы; ООО «Башкирэнерго», зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 02.26.2.242, Постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009.

2) На часть участка с учетным номером 2 площадью 366 кв.м. установлены ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 года №160), РБ, Иглинский район. Охранная зона ВЛ, КЛ 6-10 кВ Ф-387, Ф-388, Ф-389, Ф-390 РП Карамалы ООО «Башкирэнерго», зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 02.26.2.190, Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009 [6].

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Газоснабжение: организация, выдавшая информацию – Филиал в д. Князево (Центральный филиал) ПАО «Газпром газораспределение Уфа». Подключение возможно с газопровода низкого давления. Источник газоснабжения – ГРС «Турбаслы», максимальный часовой расход газа (предельная свободная мощность сетей) – 5 нм^3/час, срок действия технических условий до 2-х лет, сроки подключения (технологического присоединения) не

более 2-х лет с даты подписания договора о подключении. Плата за подключение для газоиспользуемого оборудования с максимальным часовым расходом газа, не превышающим 5 нм^3/час , с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения газоиспользуемого оборудования заявителя (для прочих заявителей, не намеревающихся использовать газ для целей предпринимательской (коммерческой деятельности) составляет 23993,36 рублей, при условии, что расстояние от газоиспользуемого оборудования до сети газораспределения газораспределительной организации, в которую подана заявка с проектным рабочим давлением 0,3 Мпа, измеряемое по прямой линии, составляет не более 200 м и сами мероприятия предполагают строительство только газопроводов-вводов (без устройства пунктов редуцирования газа) в соответствии с утвержденной в установленном порядке схемой газоснабжения территории поселения. В соответствии с п.37 Правил подключения технические условия дополняются перечисленной в данном пункте информацией, после чего будет возможно лицу, выигравшему аукцион осуществить мероприятия по подключению, в том числе проектирование газификации объекта капитального строительства. Обязательства ПАО «Газпром газораспределение Уфа» по обеспечению подключения объекта капитального строительства к сети газораспределения в соответствии с выданными техническими условиями прекращаются в случае, если в течение одного года со дня получения технических условий Заявитель не определит необходимую нагрузку и не обратиться с заявкой на заключение договора о подключении.

Водоснабжение: организация, выдавшая информацию – МУП «Водоканал». Отсутствует техническая возможность для технологического присоединения объекта капитального строительства в связи с отсутствием сетей.

Электроснабжение: организация, выдавшая информацию – Иглинское РЭС ПО ЦЭС ООО «Башкирэнерго». Отпуск максимальной мощности 30 кВт может быть осуществлен от ближайшей опоры ВЛ-10 кВ Ф-390 ТП-141/100 «Карамалы». Максимальная нагрузка 30 кВт, предельная свободная мощность

возможная к отпуску составляет 30 кВт, срок подключения объекта к электрическим сетям – 4 месяца с даты заключения договора об осуществлении технологического присоединения, срок действия технических условий – 2 года. Ориентировочная плата за технологическое присоединение в соответствии с действующим Постановлением Государственного Комитета РБ по тарифам №475 от 04.12.2015г. по состоянию на 14.07.2016г. составит 28800 рублей с учетом НДС.

Лот №2. Разрешенное использование – Под жилую застройку Индивидуальную, категория земель населенных пунктов, кадастровый номер – 02:26:071601:435, местоположение: РБ, Иглинский район, с/с Акбердинский, д. Шипово, пер. Победы, д. 43, площадь – 1768 кв. м. Начальная цена (стоимость земельного участка) – 693586 руб., размер задатка – 173397 руб. (25% от начальной цены), шаг аукциона – 20808 руб. (3% от начальной цены), вид права – собственность. [8]

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: максимальный коэффициент застройки – 50%; минимальный коэффициент озеленения – 20%; максимальная высота ограды – 1,5 м.

Ограничения и обременения: На часть участка с учетным номером 2 площадью 18 кв. м. установлены ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и

возникновение пожаров, в том числе: набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; размещать свалки; производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 т, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; посадка и вырубка деревьев и кустарников; дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли., РБ, МР Иглинский район. Охранная зона ВЛ 0,4 кВ от КТП-400,1756,177,188,1901,3062,1388,1548 н. п. Шипово; ООО «Башкирэнерго», зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 02.26.2.298, Постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» №160 от 24.02.2009 [9].

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Водоснабжение: организация, выдавшая информацию – МУП «Водоканал». Отсутствует техническая возможность для технологического присоединения объектов к центральному водоснабжению ввиду отсутствия сетей водоснабжения.

Электроснабжение: организация, выдавшая информацию – Иглинское РЭС ПО ЦЭС ООО «Башкирэнерго». Отпуск максимальной мощности 15 кВт может быть осуществлен от ближайшей опоры ВЛ-0,4 кВ КТП-177/160 кВА Ф-390 РП «Карамалы». Максимальная нагрузка 15 кВт, предельная свободная мощность возможная к отпуску составляет 15 кВт, срок подключения объекта к электрическим сетям – 4 месяца с даты заключения договора об осуществлении технологического присоединения, срок действия технических условий – 2 года. Ориентировочная плата за технологическое присоединение в соответствии с действующим Постановлением Государственного Комитета РБ по тарифам №475 от 04.12.2015г. по состоянию на 14.07.2016г. составит 550 руб с учетом НДС.

Лот №3. Разрешенное использование – пчеловодство, категория земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер – 02:26:170201:318, местоположение: РБ, Иглинский район, с/с Уктеевский, вблизи с. Минзитарово, площадь – 2349 кв. м. Начальная цена (размер ежегодной арендной платы) – 356 руб., размер задатка – 320 руб. (90% от начальной цены), шаг аукциона – 10 руб. (3% от начальной цены), срок аренды – 4 года 11 месяцев.

Информация о возможности присоединения к инженерно-техническим сетям не требуется, так как строительство объектов капитального строительства на данном земельном участке не планируется.

Лот №4. Разрешенное использование – для размещения пруда, категория земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер – 02:26:081803:49, местоположение: РБ, Иглинский район, с/с Калтымановский, вблизи д. Баранцево, площадь – 30269 кв. м. Начальная цена (размер ежегодной арендной платы) – 10231 руб., размер задатка – 9207 руб. (90% от начальной

цены), шаг аукциона – 306 руб. (3% от начальной цены), срок аренды – 4 года 11 месяцев.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: максимальный коэффициент застройки – 40%; минимальный коэффициент озеленения – 50%; максимальная высота ограды – не регламентируется.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения [10].

Водоснабжение: организация, выдавшая информацию – МУП «Водоканал». Отсутствует технологическая возможность присоединения к водопроводным сетям, в связи с отсутствием сетей.

Электроснабжение: организация, выдавшая информацию – Иглинское РЭС ПО ЦЭС ООО «Башкирэнерго». Технологическое присоединение объектов от опоры №4/17 ВЛ-0,4 кВ Л-1 КТП-452/100 кВА Ф-34 ПС 35/10 кВ «Кальтовка» на основании договора технологического присоединения в соответствии с правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. №861. Предельная свободная мощность возможная к отпуску составляет 15кВт, максимальная нагрузка 15 кВт, срок подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям составляет 4 месяца с даты заключения договора об осуществлении технологического присоединения. Срок действия технических условий – 2 года. Ориентировочная плата за технологическое присоединение в соответствии с Постановлением Государственного Комитета РБ по тарифам №475 от 04.12.2015г. по состоянию на 14.07.2016г. составит около 550 рублей с учетом НДС.

Лот №5. Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель населенных пунктов, кадастровый номер – 02:26:010901:667, местоположение: РБ, Иглинский район, с/с Иглинский, с. Иглино, площадь – 1507 кв. м. Начальная цена (размер ежегодной арендной

платы) – 23259 руб., размер задатка – 20933 руб. (90% от начальной цены), шаг аукциона – 697 руб. (3% от начальной цены), срок аренды – 20 лет [15]

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: максимальный коэффициент застройки – 50%; минимальный коэффициент озеленения – 20%; максимальная высота ограды – 1,5 м. [23].

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Водоснабжение: организация, выдавшая информацию – МУП «Водоканал». Точка подключения к централизованным системам холодного водоснабжения: водопровод с. Иглино, максимальная нагрузка в возможной точке подключения: 250 л/сут, срок действия технических условий – 3 года. Ориентировочная плата за технологическое присоединение в соответствии с Инвестиционной программой «Развитие централизованных систем водоснабжения» на 2016 – 2021 годы с. Иглино на основании тарифа 36120 рублей за 1 м3 воды в сутки присоединенной мощности, принятого на основании Постановления Государственного комитета РБ по тарифам от 27.05.2016г. №64 [16].

Электроснабжение: организация, выдавшая информацию – Иглинское РЭС ПО ЦЭС ООО «Башкирэнерго». Технологическое присоединение объектов от ближайшей опоры ВЛ-0,4 кВ КТП-138/400 кВА ВЛ-10 кВ Ф-6 ПС «Иглино» на основании договора технологического присоединения в соответствии с правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. №861. Предельная свободная мощность возможная к отпуску составляет 15кВт, максимальная нагрузка 15 кВт, срок подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям составляет 4 месяца с даты заключения договора об осуществлении технологического присоединения. Срок действия технических условий – 2 года. Ориентировочная плата за технологическое присоединение в соответствии с Постановлением Государственного Комитета

РБ по тарифам №475 от 04.12.2015г. по состоянию на 14.07.2016г. составит около 550 рублей с учетом НДС.

Лот №6. Разрешенное использование – для ведения индивидуального садоводства, категория земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер – 02:26:170201:202, местоположение: РБ, Иглинский район, с/с Уктеевский, вблизи с. Минзитарово, ул. Мира, д. 25, площадь – 1477 кв. м. Начальная цена (размер ежегодной арендной платы) – 2211 руб., размер задатка – 1989 руб. (90% от начальной цены), шаг аукциона – 66 руб. (3% от начальной цены), срок аренды – 4 года 11 месяцев.

Информация о возможности присоединения к инженерно-техническим сетям не требуется, так как строительство объектов капитального строительства на данном земельном участке не планируется.

Лот №7. Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель населенных пунктов, кадастровый номер – 02:26:081104:422, местоположение: РБ, Иглинский район, с/с Калтымановский, с. Калтыманово, ул. Озерная, д. б/н, площадь – 1144 кв. м. Начальная цена (размер ежегодной арендной платы) – 7919 руб., размер задатка – 7127 руб. (90% от начальной цены), шаг аукциона – 237 руб. (3% от начальной цены), срок аренды – 20 лет.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: максимальный коэффициент застройки – 50%; минимальный коэффициент озеленения – 20%; максимальная высота ограды – 1,5 м.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения [11].

Водоснабжение: организация, выдавшая информацию – МУП «Водоканал». Отсутствует возможность для технологического присоединения к централизованным системам водоснабжения, в виду отсутствия сетей.

Электроснабжение: организация, выдавшая информацию - Иглинское РЭС ПО ЦЭС ООО «Башкирэнерго». Технологическое присоединение объектов от ближайшей опоры ВЛ-0,4 кВ Л-1 КТП-1257/100 кВА Ф-340 «Восточная» на основании договора технологического присоединения в соответствии с правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. №861. Предельная свободная мощность возможная к отпуску составляет 15кВт, максимальная нагрузка 15 кВт, срок подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям составляет 4 месяца с даты заключения договора об осуществлении технологического присоединения. Срок действия технических условий – 2 года. Ориентировочная плата за технологическое присоединение в соответствии с Постановлением Государственного Комитета РБ по тарифам №475 от 04.12.2015г. по состоянию на 14.07.2016г. составит около 550 руб. с учетом НДС.

Лот №8. Разрешенное использование – склады, категория земель населенных пунктов, кадастровый номер – 02:26:080206:147, местоположение: РБ, Иглинский район, с/с Калтымановский, с. Алаторка, площадь – 2084 кв. м. Начальная цена (размер ежегодной арендной платы) – 14010 руб., размер задатка – 12609 руб. (90% от начальной цены), шаг аукциона – 420 руб. (3% от начальной цены), срок аренды – 20 лет.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: максимальный коэффициент застройки – 50%; минимальный коэффициент озеленения – 20%; максимальная высота ограды – 1,5 м.

Ограничения и обременения: На часть участка площадью 1222 кв. м с учетным номером части 2 установлены иные ограничения (обременения) прав.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Газоснабжение: организация, выдавшая информацию – Филиал в д. Князево (Центральный филиал) ПАО «Газпром газораспределение Уфа».

Источник газоснабжения – ГРС «Алаторка», максимальный часовой расход газа (предельная свободная мощность сетей) – 5 нм^3/час, срок действия технических условий до 2-х лет, сроки подключения (технологического присоединения) не более 2-х лет с даты подписания договора о подключении. Плата за подключение для газоиспользуемого оборудования с максимальным часовым расходом газа, не превышающим 5 куб. м в час, с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения газоиспользуемого оборудования заявителя составляет 23993,36 руб., при условии, что расстояние от газоиспользуемого оборудования до сети газораспределения газораспределительной организации, в которую подана заявка с проектным рабочим давлением 0,3 Мпа, измеряемое по прямой линии, составляет не более 200 м и сами мероприятия предполагают строительство только газопроводов-вводов (без устройства пунктов редуцирования газа).

Водоснабжение: организация, выдавшая информацию – МУП «Водоканал». Отсутствует возможность для технологического присоединения к централизованным системам водоснабжения, в виду отсутствия сетей.

Электроснабжение: организация, выдавшая информацию – Иглинское РЭС ПО ЦЭС ООО «Башкирэнерго». Технологическое присоединение объектов от ближайшей опоры ВЛ-0,4 кВ КТП-1103/160 кВА ВЛ-10 кВ Ф-193 ПС «Ново-Березовка» на основании договора технологического присоединения в соответствии с правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. №861. Предельная свободная мощность возможная к отпуску составляет 30 кВт, максимальная нагрузка 30 кВт, срок подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям составляет 4 месяца с даты заключения договора об осуществлении технологического присоединения. Срок действия технических условий – 2 года. Ориентировочная плата за технологическое присоединение в соответствии с Постановлением Государственного Комитета РБ по тарифам №475 от 04.12.2015г. по состоянию на 14.07.2016г. составит около 28800 рублей с учетом НДС.

Лот №9. Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель населенных пунктов, кадастровый номер – 02:26:060803:45, местоположение: РБ, Иглинский район, с/с Балтийский, с. Балтика, пер. Почтовый, д. 3, площадь – 2424 кв. м. Начальная цена (размер ежегодной арендной платы) – 10941 руб., размер задатка – 9846 руб. (90% от начальной цены), шаг аукциона – 328 руб. (3% от начальной цены), срок аренды – 20 лет.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: максимальный коэффициент застройки – 50%; минимальный коэффициент озеленения – 20%; максимальная высота ограды – 1,5 м.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Водоснабжение: организация, выдавшая информацию – МУП «Водоканал». Отсутствует возможность для технологического присоединения к централизованным системам водоснабжения, в виду отсутствия сетей.

Электроснабжение: организация, выдавшая информацию – Иглинское РЭС ПО ЦЭС ООО «Башкирэнерго». Технологическое присоединение объектов от ближайшей опоры ВЛ-0,4 кВ Л-1 КТП-3288/160 кВА ВЛ-10 кВ Ф-208 «Балтика» на основании договора технологического присоединения в соответствии с правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. №861. Предельная свободная мощность возможная к отпуску составляет 15кВт, максимальная нагрузка 15 кВт, срок подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям составляет 4 месяца с даты заключения договора об осуществлении технологического присоединения. Срок действия технических условий – 2 года. Ориентировочная плата за технологическое присоединение в соответствии с Постановлением Государственного Комитета РБ по тарифам №475 от 04.12.2015г. по состоянию на 14.07.2016г. составит около 550 рублей с учетом НДС.

Лот №10. Разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, категория земель населенных пунктов, кадастровый номер – 02:26:080301:241, местоположение: РБ, Иглинский район, с/с Калтымановский, с. Алаторка, ул. Жукова, д. 9, площадь – 2087 кв. м. Начальная цена (размер ежегодной арендной платы) – 15625 руб., размер задатка – 14062 руб. (90% от начальной цены), шаг аукциона – 468 руб. (3% от начальной цены), срок аренды – 20 лет.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: максимальный коэффициент застройки – 50%; минимальный коэффициент озеленения – 20%; максимальная высота ограды – 1,5 м. машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); бросать якоря с судов.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Газоснабжение: организация, выдавшая информацию – Филиал в д. Князево (Центральный филиал) ПАО «Газпром газораспределение Уфа». Источник газоснабжения – ГРС «Алаторка», максимальный часовой расход газа (предельная свободная мощность сетей) – 5 нм^3/час, срок действия технических условий до 2-х лет, сроки подключения (технологического присоединения) не более 2-х лет с даты подписания договора о подключении. Плата за подключение для газоиспользуемого оборудования с максимальным часовым расходом газа, не превышающим 5 куб. м в час, с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения газоиспользуемого оборудования заявителя составляет 23993,36 рублей, при условии, что расстояние от газоиспользуемого оборудования до сети газораспределения газораспределительной организации, в которую подана заявка с проектным рабочим давлением 0,3 Мпа, измеряемое по прямой линии, составляет не более 200 м и сами мероприятия предполагают

строительство только газопроводов-вводов (без устройства пунктов редуцирования газа).

Водоснабжение: организация, выдавшая информацию – МУП «Водоканал». Отсутствует возможность для технологического присоединения к централизованным системам водоснабжения, в виду отсутствия сетей.

Электроснабжение: организация, выдавшая информацию – Иглинское РЭС ПО ЦЭС ООО «Башкирэнерго». Технологическое присоединение объектов от ближайшей опоры ВЛ-0,4 кВ Л-1 КТП-1103/160 кВА Ф-193 «Ново-Березовка» на основании договора технологического присоединения в соответствии с правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. №861. Предельная свободная мощность возможная к отпуску составляет 15кВт, максимальная нагрузка 15 кВт, срок подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям составляет 4 месяца с даты заключения договора об осуществлении технологического присоединения. Срок действия технических условий – 2 года. Ориентировочная плата за технологическое присоединение в соответствии с Постановлением Государственного Комитета РБ по тарифам №475 от 04.12.2015г. по состоянию на 14.07.2016г. составит около 550 руб. с учетом НДС.

Лот №11. Разрешенное использование – для ведения индивидуального садоводства, категория земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер – 02:26:160301:53, местоположение: РБ, Иглинский район, с/с Турбаслинский, вблизи с. Турбаслы, ул. Б.Бикбая, д. 10, площадь – 1494 кв. м. Начальная цена (размер ежегодной арендной платы) – 4918 руб., размер задатка – 4427 руб. (90% от начальной цены), шаг аукциона – 148 руб. (3% от начальной цены), срок аренды – 4 года 11 месяцев.

Информация о возможности присоединения к инженерно-техническим сетям не требуется, так как строительство объектов капитального строительства на данном земельном участке не планируется.

2. Заявки на участие в аукционе принимались с 20.02.2022г. по 19.03.22г. по рабочим дням с 10.00 до 16.00 часов местного времени (перерыв с 13.00 до

14.00 часов) ежедневно (кроме четверга, пятницы и выходных дней) по адресу: РБ, Иглинский район, с. Иглино, ул. Свердлова, 13, каб.№5. Заявка подается в двух экземплярах по установленной форме, в письменном виде, с указанием реквизитов счета для возврата задатка и принимается одновременно с полным комплектом документов, требуемых для участия в аукционе.

К заявке прилагаются следующие документы: копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); надлежащим образом, заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо; документы, подтверждающие внесение задатка. В случае подачи заявки представителем заявителя предъявляется: представителем физического лица – нотариально удостоверенная доверенность на право подачи заявки с правом подписи документов, документ, удостоверяющий личность представителя, и его копия; представителем юридического лица - доверенность на право подачи заявки с правом подписи документов, документ, удостоверяющий личность представителя, и его копия.

3. Порядок внесения, возврата и удержания задатков.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Задаток должен поступить не позднее 12.00 16.03.2022 года.

В платежном поручении в части «Назначение платежа» необходимо указать: «задаток за участие в аукционе (дата), лот №, ФИО заявителя (при условии внесения суммы задатка третьими лицами)». Документом, подтверждающим поступление задатка на указанный счет, является выписка с этого счета.

Участникам аукциона, не ставшим победителями, задаток возвращается в течение 3 рабочих дней с момента проведения аукциона. Заявителю, отозвавшему заявку для участия в аукционе до дня окончания срока приема заявок, внесённый им задаток возвращается организатором аукциона в течении

трех рабочих дней. Заявителю, отозвавшему заявку на участие в аукционе позднее дня окончания срока приема заявок, задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона. Заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток возвращается организатором аукциона в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе. Внесенный победителем аукциона задаток засчитывается в оплату стоимости земельного участка. В случае отказа победителя от подписания протокола результатов аукциона и/или договора, он лишается права на приобретение лота, внесенный задаток ему не возвращается.

4. Порядок определения участников аукциона.

Аукционная комиссия рассматривает заявки и документы заявителя на соответствие всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона 20.03.2022 года. Определение участников аукциона проводится без участия претендентов. По результатам рассмотрения заявок и документов комиссия принимает решение о признании заявителя участниками аукциона. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

5. Порядок определения победителей аукциона.

От каждого участника аукциона может присутствовать на аукционе не более двух представителей, имеющих доверенности с правом присутствия на аукционе, один из которых наделен полномочиями участника аукциона с правом подачи предложений о размере стоимости земельного участка и правом подписи документов.

Участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены предмета аукциона (размер стоимости земельного участка, далее – цены) и каждой очередной цены в случае, если готовы заключить договор аренды или договор купли-продажи в соответствии с этой ценой. Каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг аукциона». После объявления

очередной цены аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с «шагом аукциона».

При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды или договор купли-продажи в соответствии с названной аукционистом ценой, аукционист повторяет эту цену три раза. Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается.

Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним. По завершении аукциона аукционист называет стоимость земельного участка, размер стоимости арендной платы или стоимости приобретения в собственность земельного участка и номер билета победителя аукциона.

Итоговая сумма ежегодной арендной платы вноситься победителем аукциона в течении 10-ти дней с даты подписания договора аренды земельного участка.

6. Извещение об отказе в проведении аукциона опубликовывается организатором аукциона в сети Интернет на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки [10].

Конечно, существуют исключения, при которых при заключении договоров аренды государственного и муниципального имущества не требуется проведение торгов. Все эти исключения предусмотрены в ст.17.1. Закона о защите конкуренции. Если коротко, то это случаи, которые регулируются Земельным, Лесным или водными кодексами, законом о недрах и концессиях. Второе исключение – это созданные образовательными организациями предприятия, которые занимаются внедрением результатов ноу-хау с вкладом в уставный капитал интеллектуальной деятельностью и запретом на сдачу в

субаренду. Далее – это предоставление прав владения и пользования на основании международных договоров России. А также случаи предоставления имущества для ведения уставной деятельности некоммерческим организациям, адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность, предприятиям для размещения сетей связи, объектов почтовой связи.

Необходимо заметить, что помимо таких сделок, как аренда государственного и муниципального имущества существуют договора безвозмездного пользования, договора на доверительное управление собственностью. В рамках подобных соглашений федеральная или муниципальная собственность передается контрагенту в лице предприятия на неопределенный срок. В свою очередь, другая сторона должна управлять полученной собственностью в интересах ее владельца или иного выгодоприобретателя. Но это отдельная тема для отдельной статьи.

Предприниматели должны обратить внимание, что документация об аукционе на право заключения договоров аренды муниципальной собственности может содержать:

Требования к объему, перечню, качеству и срокам выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору. Требования к качеству, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества. Требования к описанию участниками аукциона поставляемого товара, его функциональных характеристик (потребительских свойств), а также его количественных и качественных характеристик. Требования к описанию участниками аукциона выполняемых работ, оказываемых услуг, их количественных и качественных характеристик [20].

При этом любое предприятие имеет право участвовать в торгах независимо от квалификации и опыта на рынке. Нет никаких ограничений в этом плане. В

документацию об аукционе на аренду муниципального имущества не допускается включение:

Требований к участнику аукциона (в том числе требований к квалификации участника аукциона, включая наличие у участника аукциона опыта работы). Требований к деловой репутации участника аукциона. Требований наличия у участника аукциона производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и иных ресурсов [20].

Таким образом, аренда государственного и муниципального имущества для предпринимателей в последние годы стала доступней, не смотря на то что злоупотреблений в этой сфере еще предостаточно. За 2022 г. было выставлено 11 земельных участков на торги. Благодаря им у граждан стало больше возможностей взять в аренду муниципальную собственность.

1.2 Нормативно-правовые основы аренды муниципальной собственности

Гражданский кодекс РФ не выделяет договор аренды государственного и муниципального имущества в отдельный вид арендных правоотношений. Вместе с тем в зависимости от того, кто является сторонами такого договора, в зависимости от самого объекта договора налоговые обязательства как арендодателя, так и арендатора имеют ряд особенностей [2].

Дело в том, что согласно пункту 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) при предоставлении на территории РФ органами государственной власти и управления и органами местного самоуправления в аренду федерального имущества, имущества субъектов РФ и муниципального имущества арендаторы выступают налоговыми агентами. То есть арендатор обязан определить налоговую базу, а также исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость [4].

Нередко при осуществлении хозяйственной деятельности организации арендуют государственное или муниципальное имущество. Заключение договоров аренды имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, требует от организации-арендатора, выступающей в качестве налогового агента, выполнения обязанности по исчислению, удержанию и уплате налога на добавленную стоимость в бюджет. Объекты имущества не ограничены определенными категориями, а значит, данная норма действует в отношении аренды любого имущества - движимого и недвижимого, в том числе земли [15].

Договорные отношения, связанные с имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности регулируются следующими нормами гражданского законодательства. В Российской Федерации на основании пункта 1 статьи 212 ГК РФ признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. При этом права всех собственников защищаются законом и судом равным образом [2].

Понятие «собственность на имущество» включает в себя право владения - физическое обладание этим имуществом, право пользования - возможность использования имущества и получения дохода от этого использования и право распоряжения - возможность продать, обменять, подарить или иным образом распорядиться имуществом. Согласно пункту 1 статьи 214 ГК РФ государственной собственностью в Российской Федерации является: имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность) и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации – республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъектов Российской Федерации) [2].

От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации на основании пункта 1 статьи 125 ГК РФ могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами,

определяющими статус этих органов. Муниципальной собственностью в соответствии с пунктом 1 статьи 215 ГК РФ) является имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям [2].

От имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности, выступать в суде органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. Право государственной и муниципальной собственности в Российской Федерации разграничивается и регламентируется: Гражданским Кодексом РФ, Постановлением ВС РФ от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность», Распоряжением Президента РФ от 18 марта 1992 года № 114-рп «Об утверждении Положения об определении по объектному составу федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности» и иными нормативными правовыми актами [2].

Аренда – это предоставление арендодателем (собственником имущества или иным уполномоченным лицом) арендатору (организации или индивидуальному предпринимателю) имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Напомним, что на основании пункта 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Вместе с тем пунктом 2 статьи 651 ГК установлено, что государственной регистрации подлежат договоры аренды здания или сооружения, если они заключены на срок не менее года [2].

Арендуемое имущество может находиться в хозяйственном ведении или оперативном управлении учреждений, казенных предприятий или

государственных органов. Согласно статье 294 ГК РФ государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых ГК РФ. Так, например, в соответствии с пунктом 2 статьи 295 ГК РФ предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом, принадлежащим предприятию на праве хозяйственного ведения, оно распоряжается самостоятельно [3].

Возможна ситуация, когда предприятие, которому недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, сдает его в аренду без согласия собственника имущества. Такая сделка аренды недействительна согласно статье 168 ГК РФ и влечет для сторон неблагоприятные последствия, предусмотренные гражданским законодательством.

На основании пункта 1 статьи 296 ГК РФ право оперативного управления представляет собой владение, пользование и распоряжение казенным предприятием или учреждением, закрепленным за ним имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями деятельности этого казенного предприятия или учреждения, заданиями собственника и назначением имущества. При этом согласно пункту 1 статьи 297 ГК РФ такое предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться всем закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества [3].

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ИГЛИНСКОМ РАЙОНЕ

2.1 Территориальные особенности Иглинского района

Иглинский район расположен в восточной части Башкортостана, в окружении рек Белая, Уфа, Сим. Территория района вытянута с северо-востока на юго-запад на 85 километров. Его соседи на севере – Благовещенский и Нуримановский районы, на востоке Челябинская область, на юге – Архангельский и Кармаскалинский, на западе – Уфимский районы. Площадь Иглинского района составляет 2,45 тыс. км^2. Районный центр, село Иглино, находится в 49 километрах от города Уфы [18].

Местоположение района, его климатические, природные условия определяют его экономическое развитие. Район является пригородом миллионного города Уфы – столицы Башкортостана, другая его граница выходит на территорию Челябинской области. С запада на восток на протяжении 60 километров район пронизывает Транссибирская железнодорожная магистраль, вдоль которой расположены самые крупные населенные пункты района – поселки Улу-Теляк, Кудеевский, Урман, села Тавтиманово, Чуваш-Кубово, Красный Восход. Параллельно ей идет федеральная автотрасса Самара – Уфа – Челябинск. Имеется республиканская автотрасса Уфа – Иглино – Красная Горка. Наличие этих путей сообщения иглинцы издавна использовали, активно развивая ремесла и торговлю. Этот фактор и сегодня играет большую роль в жизни района. Населением, предприятиями, частными предпринимателями активно используются такие перспективные рынки сбыта, как Уфа и Челябинская область. Местоположение данного района отображено на рис. 1.

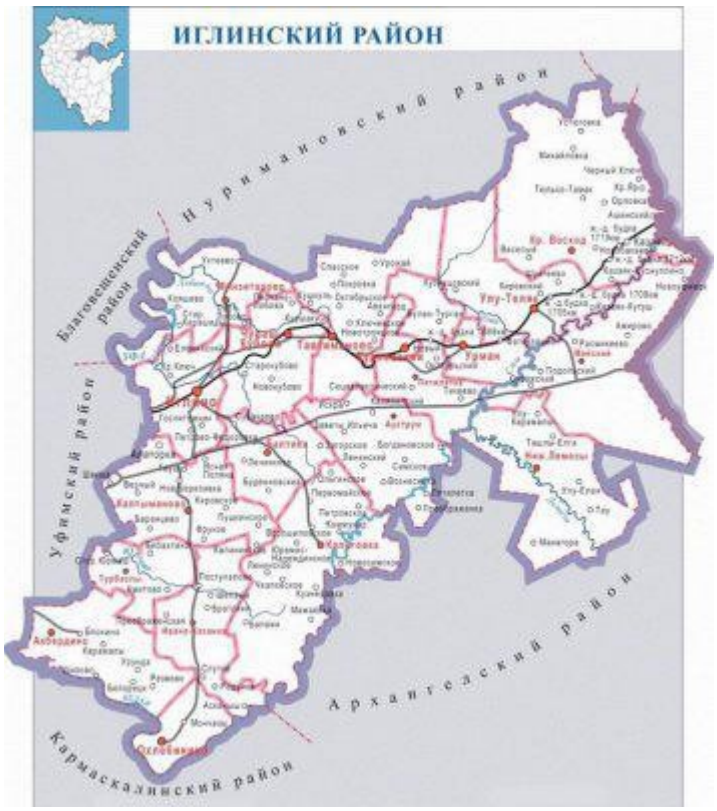

Рис. 1 Административно-территориальную единицы республики

Источник Сайт Администрации Иглинского района // Режим доступа: https://iglino.bashkortostan.ru/?ysclid=l3jzd85pli

В состав Иглинского района, как административно-территориальную единицу республики входят 19 сельсоветов [19].

В одноимённый муниципальный район в рамках местного самоуправления входит 19 муниципальных образований со статусом сельского поселения:

Сельсовет: Акбердинский; Ауструмский; Балтийский; Ивано-Казанский; Иглинский; Калтымановский; Кальтовский; Красновосходский; Кудеевский; Лемезинский; Майский; Надеждинский; Охлебининский; Тавтимановский; Турбаслинский; Уктеевский; Улу-Телякский; Урманский; Чуваш-Кубовский;

По данным переписи населения на 1 января 2019 года в районе зарегистрировано 65 063 жителя.

По состоянию на 1 января 2020 года численность населения муниципального района Иглинский район составила 65 643 человека, плотность населения – 26,7 человек на кв. км [18].



Рис.2. Численность населения

Источник Сайт Администрации Иглинского района // Режим доступа: https://iglino.bashkortostan.ru/?ysclid=l3jzd85pli

На Рисунке 2 виден значимый прирост населения, соответственно с каждым годом все больше развивается экономика Иглинского района, а значит растёт интерес к аренде муниципальной собственности.

Согласно прогнозу Минэкономразвития России, в будующем, численность населения будет составлять: 2024-84,72 тыс. чел., а к 2035 году планируется уже 121,68 тыс. чел [20].

В районе имеются все предпосылки для успешного развития животноводства и растениеводства. На территории района функционируют сельхозпредприятия различных форм собственности: муниципальные, подсобные хозяйства крупных промышленных предприятий республики, крестьянско-фермерские хозяйства.

Сельскохозяйственные угодья занимают 112319 гектаров, в том числе под сенокосы и пастбища отведено 21625 и 37482 гектаров соответственно [18].

Недра Иглинского района богаты запасами нефти, газа, марганца, гипса, песчано-гравийной смеси, щебня.

В районе много живописных мест, памятников природы и истории. В Кальтовском сельсовете находится одна из самых больших гипсовых пещер

Республики Башкортостан – Куэшта. На правом берегу Агидели, в окрестностях села Охлебинино археологами найдены городища, относящиеся к IV-II векам до н.э. [16].

Таким образом, Иглинский район очень удобно расположен на территории Республики Башкортостан, тем самым имеет хорошую транспортную доступность, в нем хорошо развита инфраструктура. С запада на восток на протяжении 60 км район пронизывает Транссибирская железнодорожная магистраль, вдоль которой расположены самые крупные населенные пункты.

2.2 Проблемы аренды муниципальной собственности в Иглинском районе

Немаловажной проблемой является отсутствие заинтересованности со стороны потенциальных арендаторов на объекты нежилого фонда по причине низкой привлекательности данных объектов, их технико-эксплуатационных характеристик. Еще одной из причин по которой доходы от аренды снижаются являются задолженности. Для собственных доходов муниципалитета, недополученные суммы денежных поступлений – это значительные потери, которые не только снижают эффективность управления, но и отражаются на степени удовлетворенности населения в потребляемых услугах.

В связи с наличием указанной причины департаментом проводилась работа по взысканию данных сумм. Итоги проведенной работы отражены в таблице 1.

Таблица 1

Динамика задолженности по договорам аренды за объекты нежилого фонда муниципальной собственности, 2019-2021 гг.

Период	Претензии к арендаторам		Иски, направленные в суд		Вынесено судебных решений		Оплачено на стадии судебного разбирательства	
	Кол.	Сумма	Кол.	Сумма	Кол.	Сумма	Кол.	Сумма
2019 год	-	-	149	34902,31	149	34902,31	88	7507,13
2020 год	97	19340,87	94	25468,65	106	206848,46	73	7454,61
2021 год	161	18383,50	77	11384,06	48	5053,62	30	1783,34

Источник Гражданское право. Учебник / Под ред. Сергеева А.П. Толстого Ю.К. - М.: Проспект. 2018. С. 208.

По подведенным итогам департамента в 2021 году было направлено 161 претензия по договорам на объекты нежилого фонда в сумме 13 383,50 тыс. руб. В связи со подобными обстоятельствами было сделано следующее: – 77 исков было направлено в суд общая сумма которых, составила 11 384,06 тыс. руб.; по 48 искам было вынесено судебное решение на сумму 5 053,62 тыс. руб.; по итогам 2021 года было оплачено только 1 783,34 тыс. руб. по 30 исковым заявлениям о взыскании задолженности по арендной плате за нежилые помещения. Таким образом, в течение 2021 года бюджет недополучил денежных средств по договорам аренды объектов нежилого фонда в размере 16 600,16 тыс. руб., что является значительной суммой для собственных доходов муниципалитета. Анализируя ситуацию с задолженностью арендаторов за объекты нежилого фонда в последние 3 года, получим следующую динамику, представленную на рисунке 2.



Рис. 2. Динамика оплаты задолженности по арендной плате за объекты нежилого фонда

Источник Козырь О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 2019. № 4. С. 19.

Проанализировав данные, можно сделать вывод о том, что в судебном порядке муниципалитету удается взыскать с должников лишь небольшую часть из недополученных сумм. В 2021 году в бюджет было получено только 1 783,34 тыс. руб., что составляет 15,6 % от общей суммы задолженности 11 384,06 тыс. руб. Остальные денежные средства были списаны в качестве безнадежной задолженности.

Таблица 2

Показатели по работе с бесхозяйным имуществом, 2019-2021 гг.

№ п/п	Наименование мероприятий	Кол-во объектов 2019 год	Кол-во объектов 2020 год	Кол-во объектов 2021 год
1	Всего объектов	1826	1776	1703
2	В течение года проведена работа:			
	- оформлено право муниципальной собственности	177	118	134
	- установлен собственник	-	5	-
	- поставлено на учет	121	174	105

Источник Гражданское право. Учебник / Под ред. Сергеева А.П. Толстого Ю.К. - М.: Проспект. 2018. С. 208.

Помимо указанной выше, проделанной работы департамент ежегодно вырабатывает план мероприятий по снижению количества бесхозяйных объектов, итоги деятельности отражены в таблице 2.

Проанализировав данные, которые предоставил департамент муниципального имущества и земельных отношений необходимо отметить, что город не может полностью избавиться от категории бесхозяйного имущества, о чем свидетельствует присутствие значительного количества таких объектов. Процедура работ по признанию права муниципальной собственности на бесхозяйные объекты не может проходить быстро, так как требуется для начала проверить возможного собственника на этот объект.

После данной проверки требуется провести еще работы по изготовлению технической документации, а также провести процедуры по определению рыночной стоимости объектов муниципальной собственности. На указанные работы требуется значительная денежная сумма, которой муниципалитет в

полной мере не располагает, а значит и не имеет возможности признать объекты своей собственностью и эффективно управлять, и распоряжаться ими. Вследствие этого возникают проблемы, не позволяющие эффективно использовать эти объекты с целью получения экономической выгоды.

ГЛАВА 3. ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

3.1 Решение проблем аренды муниципальной собственности

Для частичного решения проблемы с неэффективным использованием земельных участков можно предложить следующее:

– провести полную инвентаризацию договоров аренды муниципального имущества, для выявления недобросовестных арендаторов, с последующим расторжением договоров аренды;

– создание районной комиссии для проведения работы по взысканию задолженности арендной платы за землю и составлению исков в суд.

Для увеличения использования объектов недвижимости нежилого фонда с целью увеличения неналоговых поступлений в местный бюджет, можно привлечь арендаторов, предложив им следующую систему стимулов:

– освобождение от арендной платы в объеме 10 – 30% от сметной стоимости произведенных работ;

– увеличение срока действия договора аренды в зависимости от объема произведенных работ;

– возможность возмещения произведенных затрат при расторжении договора аренды.

Освобождение от арендной платы на весь период ремонта (или весь объем сметной стоимости капитальных затрат) нецелесообразно: существенны потери бюджета, арендатор теряет стимул к сокращению затрат и сроков ремонта, сметная стоимость ремонта чаще всего не соответствует его рыночной стоимости.

Проблему бесхозяйных объектов недвижимости могла бы решить полная инвентаризация объектов, которая подразумевает следующие действия:

1. установление собственника объекта недвижимости;

2. определение функционального разрешение использования объекта недвижимости;

3. независимая оценка объекта недвижимости;

4. установление технического состояния и его статуса, если это объект недвижимости жилого или нежилого фонда.

Для решения проблемы по инвентаризации объектов недвижимости можно предложить создать муниципальное унитарное предприятие для проведения технической инвентаризации объектов недвижимости Иглинского района – это позволит регулировать рост цен на услуги и контролировать их качество.

Наряду с этим важно внести изменения в налоговое законодательство в части освобождения от уплаты государственной пошлины за регистрацию учредительных документов, при передаче имущества предприятий, учреждений и организаций в муниципальную или государственную собственность в связи с разграничением полномочий между публичными образованиями.

Для полного решения этой проблемы необходим нормативно – правовой акт, разработанный местными органами власти, прописывающий действия необходимые для выявления бесхозяйных объектов, и проведения мероприятий, связанных с регистрацией права собственности. Но кроме этого в данном документе должны быть указаны сроки выполнения задач и имена и фамилии должностных лиц, которые будут нести ответственность за выполнение поставленных задач.

При таком подходе к решению данной проблемы и при достаточном финансировании можно будет создать полноценный рынок недвижимости, который позволит улучшить инвестиционную привлекательность района для создания новых производств, а также улучшить общий предпринимательский климат, что улучшит структуру бюджета за счет налоговых поступлений, и повысить процент неналоговых поступлений.

Что же касается ветхого и аварийного жилищного фонда, и водопроводно-канализационной сети, то здесь возможно только два пути:

– повышение расходов на капитальный ремонт, что требует резкого увеличения доходной части бюджета, и с годами эта потребность будет только увеличиваться;

– активизация работы с органами государственной власти с целью привлечения государственных инвестиций на капитальный ремонт или полную реконструкцию. То есть снос ветхого аварийного имущества и строительство нового высокорентабельного объекта. Данная проблема будет рассмотрена в дипломном проекте.

В качестве совершенствования управления муниципальной собственностью можно предложить создания межмуниципальных хозяйственных обществ.

Однако в настоящее время существует проблема правового регулирования создания межмуниципальных хозяйственных обществ. В соответствии с частью 1 статьи 68 Федерального закона № 131-ФЗ представительные органы муниципальных образований для совместного решения вопросов местного значения могут принимать решения об учреждении межмуниципальных хозяйственных обществ в форме закрытых акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью [7].

Концепция Федерального закона №131-ФЗ предполагает, что создание межмуниципальных хозяйственных обществ является одной из форм межмуниципального сотрудничества, поэтому оно не основано на применении процедур приватизации муниципального имущества, так как не предполагает возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности муниципальных образований, в собственность физических или юридических лиц (статья 1 Федерального закона от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» – далее Федеральный закон №178-ФЗ) [7,8].

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 13 Федерального закона №178-ФЗ все способы приватизации касаются открытых акционерных обществ, в том числе одним из способов приватизации является внесение

государственного или муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ [8].

Следовательно, в целях учреждения межмуниципальных хозяйственных обществ, требуется внесение изменений в гражданское законодательство и законодательство о местном самоуправлении.

В целом для повышения эффективности использования муниципального имущества важна разработка программ социально-экономического развития муниципальных образований, оптимизация их территориальной организации, подготовка кадров, реклама наиболее привлекательных для инвестиций сфер деятельности.

Муниципальная собственность и управление ею являлось одним из основных средств реализации социально-экономической политики муниципального образования, а также одним из предметов ведения органов местного самоуправления. Для эффективного управления собственностью были объединены единой политикой комплексы административных, экономических и законотворческих действий и нацелены на сбалансированное развитие городского хозяйства.

В конечном счете, целью управления муниципальной собственностью являлось обеспечение доходной части бюджета от использования муниципальной собственности и сокращение расходной части бюджета в целях решения социально-экономических проблем города и выполнение возложенных законом функций на муниципалитет. За последнее время происходил значительный рост доходов в бюджеты муниципальных образований от аренды объектов муниципальной собственности. На примере города-курорта Сочи также отмечается значительное увеличение поступлений денежных средств в бюджет муниципалитета от аренды объектов муниципальной собственности.

Таким образом, в рамках действующего законодательства о местном самоуправлении органы местного самоуправления на территории Российской Федерации достаточно самостоятельно и эффективно реализовывали возможность управления муниципальной собственностью, пополняли доходные

части бюджетов муниципальных образований, в связи с чем могли самостоятельно решать вопросы местного значения.

3.2 Анализ эффективности мероприятий

Одним из источников формирования доходной части бюджета Иглинского района является арендная плата за пользование муниципальным имуществом. При составлении бюджета района на очередной финансовый год планируются поступления средств от аренды муниципального имущества.

Таблица 3

Поступление арендной платы по договорам аренды муниципального имущества

Дата	План	Факт
2019 год	3 500 000	4 613 000
2020 год	4 400 000	4 895 000
2021 год	8 000 000	-
Первый квартал 2022 года	-	1 569 000

Источник Гражданское право. Учебник / Под ред. Сергеева А.П. Толстого Ю.К. - М.: Проспект. 2018. С. 208.

При изучении таблицы 1 очевидно, что фактическое поступление арендной платы по договорам аренды муниципального имущества в 2020 – 2021 годах превышает запланированное. Это, безусловно, хороший результат.

Увеличение плана сбора средств в бюджет района в 2021 году произошло за счет пропаганды свободных площадей, уменьшения срока простоя помещений свободными, сдачи в аренду дополнительных площадей, ранее не сдаваемых: подвалы, склады, за счет технической инвентаризации площадей нежилых помещений, за счет увеличения площадей, ранее сдаваемых в безвозмездное

пользование.В среднем ежеквартально в 2022 году ожидается 2 миллиона рублей поступлений арендной платы, однако за первый квартал 2022 года фактически поступило арендной платы 1 569 000 рублей, то есть меньше, чем было запланировано.

Если данная тенденция останется неизменной, то это отрицательно скажется на бюджете Иглинского района и возможно образование дефицита бюджета. Одним из источников покрытия дефицита бюджета Иглинского района является продажа муниципальной собственности по конкурсу или посредством публичного предложения.

Таблица 4

Поступление арендной платы по договорам аренды муниципального Имущества

№ п/п	Наименование	2019 год	2020 год	2021 год	1 квартал 2022 года
1	Подготовлено постановлений главы муниципального образования р-н Иглино «О передаче в аренду нежилого помещения»	76	80	114	17
2	Заключено договоров аренды	107	111	138	17
3	Оформлено согласований на субаренду	12	14	11	3
4	Оформлено договоров аренды по образовательным учреждениям	39	48	40	4
5	Расторгнуто договоров аренды	-	-	7	4

Источник Гражданское право. Учебник / Под ред. Сергеева А.П. Толстого Ю.К. - М.: Проспект. 2018. С. 208.

Одной из функций распоряжения объектами муниципальной собственности Комитета по управлению имуществом является осуществление передачи в аренду объектов муниципальной собственности на основании

постановлений главы муниципального образования Иглинского района, заключение и расторжение договоров аренды объектов муниципальной собственности, а также оформление соглашений на субаренду муниципального имущества.

Информация о распоряжении муниципальной собственностью представлена в таблице 2.

На таблице 2. видно, что количество оформленных договоров аренды по образовательным учреждениям за период с 2019 по 2021 год практически осталось неизменным, потому что общая площадь, сдаваемая в аренду в образовательных учреждениях и количество арендаторов, практически не меняются.

Резкое увеличение числа заключенных договоров аренды нежилых помещений в 2021 году произошло за счет ряда предпринятых мер, отдельными из которых является сдача в аренду дополнительных площадей, ранее не сдаваемых, таких как подвалы, склады, и уменьшение срока простоя помещений свободными.

Однако за первый квартал 2022 года заключено только 17 договоров аренды муниципального имущества. На столь невысокий результат повлияло решение с января 2022 года предоставлять нежилые помещения в аренду на аукционе. До апреля 2022 года происходила подготовка к проведению торгов: оценка нежилого помещения независимым оценщиком, изготовление технического паспорта и т.п. Комиссия по приватизации созданная при Комитете 28 апреля 2022 года посредством СМИ объявила о продаже на аукционе права на заключение договоров аренды двух нежилых помещений. Площадь одного из помещений составляет 131,4 кв. м, а его первоначальная цена права на заключение договора аренды сроком на 5 лет 109 тыс. руб. Аукцион состоится 28 мая 2022 года.

По сравнению с 2019-2020гг. в 2021 году расторгнуто 7 договоров аренды за задолженность по арендной плате, а за первый квартал 2022 года расторгнуто 4 договора. Это говорит об ухудшении платежной дисциплины арендаторов и

если в течение 2022 года такая тенденция сохранится, то это может отрицательно сказаться на формировании доходной части бюджета.

Нежилые помещения, представляют собой составную часть муниципальной собственности, постоянная работа с которой сказывается на эффективности использования муниципального имущества, его техническом состоянии и как следствие повышение спроса у потенциальных арендаторов.

Вместе с Комитетом в тесном сотрудничестве работают отделы муниципального управления жилищным хозяйством. В ходе работы выявляются нарушения в использовании нежилых помещений, неисполнение условий договоров аренды, контрактов на хозяйственное ведение и оперативное управление, и привлечение к административной ответственности нарушителей. В последнее время наиболее типичны случаи, когда с целью организации более эффективной работы предприятия, применения экономичных технологических процессов, производятся перепланировки. А в отдельных случаях реконструкции нежилых помещений без наличия соответствующих разрешительных документов. Это касается и встроенно-пристроенных нежилых помещений в жилых домах. Результатом таких действий является не только жалобы жильцов, но и более опасные последствия, вплоть до разрушения капитальных конструкций.

На основании анализа арендных отношений, следует вывод, что необходимо повышать эффективность мероприятий аренды муниципального имущества. Это приведет к увеличению поступлений в бюджет Иглинского района.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Аренда муниципальной собственности представляет собой один из механизмов управления собственностью и получение от нее экономического и социального эффекта, являясь при этом для муниципалитета источником поступлений денежных средств. Конкретные особенности прав арендатора по владению, пользованию и распоряжению арендованным объектом определяются видом договора аренды, особенностями вида арендованных объектов и фиксируются индивидуально в каждом договоре аренды.

Арендные экономические отношения являются весьма перспективным методом хозяйствования.

Договором аренды признается гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование, а арендатор должен уплачивать за это арендодателю арендную плату. Таким образом, отличительными признаками данного договора являются представление арендодателем арендатору индивидуально определенного имущества и предоставление имущества во временное владение и пользование, а также предоставление имущества за плату.

Экономическая сущность аренды состоит также в том, что при ней нет смены собственника, также предполагается как арендатор, так и арендодатель по истечении определенного количества времени будет получать доход. Арендодатель получит доход в виде платы, получаемой за сдаваемое в аренду имущество.

Фактически все арендные соглашения можно разделить на три вида: соглашение о продаже оборудования с получением его обратно в аренду, прямая аренда и аренда с использованием кредита. Кроме того, арендные отношения могут различаться по составу субъектов и формам участия инвесторов.

Объектом арендных отношений может также стать муниципальная собственность. В свою очередь в состав муниципальной собственности входят

средства местного бюджета, муниципальные внебюджетные фонды, имущество органов местного самоуправления, а также муниципальные земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности, муниципальные предприятия и организации, муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации, муниципальные жилищный фонд и нежилые помещения, муниципальные учреждения образования, культуры и спорта, другое движимое и недвижимое имущество.

Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляет Комитет по управлению собственностью Иглинского района на основании постановления главы муниципального образования. Общие принципы и порядок предоставления в аренду движимого и недвижимого муниципального имущества Иглинского района представлены в Положении «О передачи в аренду и безвозмездное пользование муниципального имущества». Предоставление муниципальной собственности в аренду осуществляется целевым назначением либо по результатам аукциона. Способ сдачи муниципального имущества в аренду устанавливается главой муниципального образования район Иглино при решении вопроса о передаче муниципальной собственности в аренду.

Фактическое поступление арендной платы по договорам аренды муниципального имущества в 2020 - 2021 годах превышает запланированное, однако за первый квартал 2022 года наблюдается тенденция превышения планируемого размера поступлений арендных платежей над фактическим. Несмотря на увеличение поступления арендной платы, все-таки существует переходящая задолженность по арендной плате прошлых лет. В целом за период с 2019 по 2021 год произошло увеличение числа заключенных договоров аренды муниципального имущества.

Изменение методики расчета годовой арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности в 2022 году повлияло на поступление арендной платы. Средний размер ежемесячных арендных поступлений по договорам аренды нежилых помещений возрос в 2 раза. В среднем арендная плата помещений в образовательных учреждениях

возросла в 3,4 раза. Это высокий результат, однако при сравнении с рыночной стоимостью аренды нежилого помещения видно, что возможна еще более эффективная организация аренды нежилых помещений. Эффективнее установить размер базовой ставки арендной платы за 1 кв. м. в размере 200 руб. Эффектом от увеличения базовой ставки арендной платы в месяц за 1кв.м. до 200 рублей является прирост в 2022 году поступления арендной платы на 1 553 737 рублей больше чем было запланировано. Столь резкое увеличение арендной платы положительно повлияет на формирование доходной части бюджета города Саяногорска, но все же необходимо учитывать платежеспособность арендаторов.

На 1 мая 2022 года всего поступило арендной платы от сдачи в аренду муниципального имущества 2 078 тыс. руб., однако начислено – 2287 тыс. руб. То есть бюджет города недополучил 209 тыс. руб. Более эффективной мерой по собираемости арендной платы, следует практиковать внесение арендной платы авансом. Как показывает практика, задолженность уменьшается и при необходимости такой договор легче расторгнуть.

Для повышения эффективности распоряжения муниципальным имуществом необходимо сократить площади, передаваемые в безвозмездное пользование в 2 раза. Тогда доход от сдачи в аренду данных муниципальных нежилых помещений составляет 2,5 млн. руб.

Так же для усовершенствования организации арендных отношений возможно проведение такие мероприятия как страхование муниципального имущества, сокращение льгот арендаторам, продажа права аренды посредством аукциона. Работа по управлению договорными обязательствами упростится с помощью современных информационных технологий.

В целом эффектом от проведения предложенных мероприятий является поступление в бюджет Иглинского района дополнительно 4,5 млн. руб.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты и иные официальные документы:

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). Информационно-правовой портал «Консультант плюс» // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (все части) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021). Информационно-правовой портал «Консультант плюс» // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
3. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021). Информационно-правовой портал «Консультант плюс» // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 01.05.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.05.2022). Информационно-правовой портал «Консультант плюс» // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/
5. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021). Информационно-правовой портал «Консультант плюс» // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
6. Федеральный закон «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 17.02.2021). Информационно-правовой портал «Консультант плюс» // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763/
7. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от

29.12.2020). Информационно-правовой портал «Консультант плюс» // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/

8. Федеральный закон «О государственной социальной помощи» от 17.07.1999 № 178-ФЗ (последняя редакция). Информационно-правовой портал «Консультант плюс» // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5338/

9. Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ. (последняя редакция) Информационно-правовой портал «Консультант плюс» // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78699/

10. Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 (ред. от 11.07.2018) «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды» Информационно-правовой портал «Консультант плюс» // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_97628/

11. Приказ МЧС Российской Федерации от 12.12.2007 № 645 (ред. от 22.12.2010) «Об утверждении Норм пожарной безопасности» «Обучение мерам пожарной безопасности работников организации» Информационно-правовой портал «Консультант плюс» // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_74404/

Учебная, научная литература и иные источники информации:

12. Бабич, Л.Н. Государственные и муниципальные финансы / Л.Н. Бабич, А.А. Павлова - М.: ЮНИТИ, 2021. – 236с.

13. Беляев, С.В. Реформирование отношений собственности и развитие предпринимательства в России // Инвест – курьер. – 2016. – №11. – С.15.

14. Белянин, С.Е. О расчете арендной платы за пользование федеральным имуществом // Финансы. – 2017. - №1. – С. 74-77.

15. Берг, О. В. Организация арендных отношений: вопросы теории и практики. - М.: Финансы и статистика, 2019. – 365 с.

16. Бурков, С.С. Неналоговые доходы от государственной собственности и бюджетный потенциал страны // Российский экономический журнал. – 2015. - №9. – С. 36.

17. Бурков, С.С. Повышение эффективности управления госсобственностью: о мерах законодательного и институционального обеспечения // Российский экономический журнал. – 2020. - №4. – С. 87.

18. Ван Хорн, Дж. К. Основы управления финансами. – М.: Финансы и статистика, 2018. – 800с.

19. Гражданское право. Учебник / Под ред. Сергеева А.П. Толстого Ю.К. – М.: Проспект. 2018. С. 208.

20. Гришаев С.В Сделки с недвижимым имуществом // Закон. 2017. № 1. С. 30

21. Гражданское право в 2 томах. Том 1: Учебник/ отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М., 2017. С. 337.

22. Казанчев, Ю.Д. Муниципальное право / Ю.Д. Казанчев, А.Н. Писарев – М.: Новый Юрист, 2019. – 288 с.

23. Киндеева, Е.В. Регистрация договора аренды нежилого помещения: быть или не быть? // Экономика и жизнь. – 2016. - №8. – С. 9.

24. Кирпичников, В.А. Финансовые и правовые основы местного самоуправления // Финансы. – 2018. - №9. – С. 11-15.

25. Ковалев, В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. - М.: Финансы и статистика, 2016. – 256с.

26. Козырь О.Д. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью // Закон. 2019. № 4. С. 19.

27. Крапивин, О.М. Порядок аренды государственных и муниципальных предприятий их работниками с правом последующего выкупа. – М.: ЮНИТИ, 2019. – 115 с.

28. Сайт Администрации Иглинского района // Режим доступа: https://iglino.bashkortostan.ru/?ysclid=l3jzd85pli