Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

СЛОБОДСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 24 июня 2015 г. N 72/521

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ АРЕНДЕ, СУБАРЕНДЕ

И КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов(в ред. решений Слободской городской Думы Кировской областиот 17.08.2016 N 92/677, от 15.03.2017 N 13/84, от 17.04.2019 N 48/332,от 19.06.2019 N 50/349, от 19.02.2020 N 61/437) |

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", руководствуясь Уставом города Слободского, Слободская городская Дума решила:

1. Утвердить [Положение](#P33) об аренде, субаренде и капитальном ремонте объектов муниципальной собственности. Прилагается.

2. Решение Слободской городской Думы от 21.05.2008 N 41/443 "Об утверждении Положения об аренде и субаренде объектов муниципальной собственности" (с последующими изменениями) считать утратившим силу, за исключением Методики расчета арендной платы за муниципальное имущество, которая утрачивает силу 31.12.2015.

3. Решение вступает в силу со дня обнародования на официальном сайте.

Глава

города Слободского

Кировской области

Е.А.РЫЧКОВ

Утверждено

решением

Слободской городской Думы

Кировской области

от 24 июня 2015 г. N 72/521

ПОЛОЖЕНИЕ

ОБ АРЕНДЕ, СУБАРЕНДЕ И КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ОБЪЕКТОВ

МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов(в ред. решений Слободской городской Думы Кировской областиот 17.08.2016 N 92/677, от 15.03.2017 N 13/84, от 17.04.2019 N 48/332,от 19.06.2019 N 50/349, от 19.02.2020 N 61/437) |

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет принципы, правила учета и предоставления в аренду, субаренду объектов муниципальной собственности муниципального образования "город Слободской" и проведения капитального ремонта объектов муниципальной собственности.

1.2. Предоставление объектов муниципального имущества в пользование юридическим и физическим лицам является одним из основных направлений в распоряжении и управлении муниципальным имуществом.

1.3. Основными задачами при принятии решения о предоставлении в пользование объектов муниципальной собственности являются:

- создание условий для эффективного управления и распоряжения муниципальным имуществом;

- создание условий для обеспечения конкуренции;

- открытость информации о предоставляемом в пользование муниципальном имуществе;

- использование механизма независимой оценки при определении размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом при предоставлении его в аренду.

1.4. От имени собственника муниципального имущества - муниципального образования "город Слободской" (далее по тексту - муниципальное образование) права собственника осуществляет администрация города Слободского.

1.5. Настоящее Положение не распространяется на предоставление в пользование объектов муниципальной собственности:

- земельных участков и природных ресурсов;

- жилых помещений.

1.6. Администрация города Слободского осуществляет:

- управление объектами муниципальной собственности;

- учет и ведение реестра муниципального имущества в составе имущества казны;

- контроль за состоянием и использованием муниципального имущества;

- заключение договоров аренды и контроль за выполнением условий договоров (в том числе контроль за использованием нежилых помещений (зданий) по назначению, указанному в договоре аренды);

- проведение проверок эффективности использования, неиспользования или незаконного использования третьими лицами муниципального имущества, переданного в хозяйственное ведение и оперативное управление, а также в безвозмездное пользование муниципальным унитарным предприятиям и муниципальным учреждениям;

- контроль поступления платежей от аренды в бюджет города.

2. Порядок предоставления недвижимого имущества в аренду

2.1. Предоставление недвижимого имущества в аренду может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов и аукционов на право заключения договора аренды, за исключением предоставления таких прав в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ).

2.2. Порядок проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, а также перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, определен приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67.

2.3. Организатором конкурсов или аукционов являются:

- при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, указанного в части 1 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции", - собственник имущества, от имени которого администрация города Слободского осуществляет функции по управлению муниципальным имуществом;

- при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, указанного в части 3 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции", - уполномоченный собственником обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления (муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или иное лицо, обладающее правами владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, если иное не установлено собственником муниципального имущества.

Организатор конкурса или аукциона вправе привлечь на основе договора или соглашения юридическое лицо (специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов - разработки конкурсной документации, документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении конкурса или аукциона и иных связанных с обеспечением их проведения функций.

(п. 2.3 в ред. решения Слободской городской Думы Кировской области от 17.04.2019 N 48/332)

2.4. Предоставление муниципального имущества в аренду рассматривается комиссией по использованию муниципальной собственности (далее - Комиссия), утвержденной постановлением администрации города Слободского. Решение данной Комиссии носит рекомендательный характер.

По результатам рассмотрения вопросов о предоставлении муниципального имущества в аренду Комиссия принимает одно из следующих решений:

а) рекомендовать предоставить муниципальное имущество в аренду посредством проведения торгов (конкурсов, аукционов);

б) рекомендовать предоставить муниципальное имущество в аренду без организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Решение о предоставлении муниципального имущества в аренду принимается администрацией города Слободского в форме муниципального правового акта.

2.5. Уполномоченное лицо в соответствии с действующим законодательством может предоставить в аренду часть или части муниципального имущества, принадлежащего ему на вещном праве и не задействованного в уставной деятельности, третьим лицам только с письменного согласия собственника муниципального имущества.

3. Порядок заключения, оформления договоров аренды

3.1. Договор аренды (далее по тексту - договор) является основным документом на право пользования муниципальным имуществом и регулирует взаимоотношения арендодателя и арендатора муниципального имущества, определяет права и обязанности сторон на весь срок договора аренды.

3.2. Договоры являются:

- краткосрочными (срок действия - до 1 года);

- долгосрочными (свыше 1 года, но не более десяти лет).

Администрация вправе заключить договор аренды свыше 10 лет после получения согласия Слободской городской Думы.

Долгосрочные договоры подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Лица, в отношении которых вынесено решение о заключении договора аренды, представляют документы в администрацию города Слободского в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Исключен. - Решение Слободской городской Думы Кировской области от 19.02.2020 N 61/437.

3.5. Оформление, учет и регистрацию всех договоров аренды, заключаемых в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением, и реестров муниципального имущества, предоставляемого в пользование, ведет управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации города Слободского.

(в ред. решения Слободской городской Думы Кировской области от 15.03.2017 N 13/84)

3.6. После оформления договора аренды арендатор обязан заключить договоры со специализированными организациями и службами на услуги, связанные с текущей эксплуатацией арендуемого помещения, включая электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализование, отопление, а также договор с управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества здания, придомовой территории, вывозу твердых бытовых отходов, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, договор аренды на земельный участок.

3.7. Сдача и приемка муниципального имущества при заключении договора аренды, а также при его расторжении производится в присутствии полномочных представителей сторон с составлением двухстороннего акта.

3.8. Пролонгация договора аренды осуществляется в соответствии с частями 9, 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ.

(п. 3.8 введен решением Слободской городской Думы Кировской области от 17.08.2016 N 92/677)

4. Оформление субаренды

4.1. Лицо, которому в соответствии с действующим законодательством предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, строением или сооружением (далее по тексту - арендатор), может передавать такие права в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам с согласия администрации города Слободского или уполномоченного лица:

4.1.1. Без проведения торгов (конкурсов, аукционов):

- если право владения и (или) пользования муниципальным имуществом возникло у лица, передающего вышеуказанное имущество в субаренду, по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги были признаны несостоявшимися, если указанные права предоставлены на основании муниципального контракта или на основании пункта 1 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ;

- если общая площадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, строения или сооружения не превышает десять процентов площади помещения, здания, строения, права на которые предоставлены в соответствии с действующим законодательством, и составляет не более чем двадцать квадратных метров.

4.1.2. По результатам проведения торгов (конкурсов, аукционов) в соответствии с действующим законодательством.

(п. 4.1 в ред. решения Слободской городской Думы Кировской области от 17.08.2016 N 92/677)

4.2. В целях решения данного вопроса арендатор направляет письмо в адрес собственника муниципального имущества, в котором указывает адрес (местонахождение) муниципального имущества, наименование третьего лица, цель передачи права пользования муниципальным имуществом третьим лицам и площадь муниципального имущества.

4.3. Решение о предоставлении арендованного муниципального имущества в пользование третьим лицам принимается администрацией города Слободского в форме муниципального правового акта по рекомендации Комиссии.

4.4. Ответственность перед собственником за сохранность и надлежащее использование муниципального имущества, переданного в пользование, несет арендатор.

4.5. На площади, сданные в субаренду, при расчете арендной платы минимальная ставка не применяется, если иное не определено договором.

4.6. Досрочное прекращение договора аренды по любому основанию влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

4.7. Договоры субаренды, заключенные без согласования с администрацией города Слободского, являются нарушением условий договора аренды и влекут за собой расторжение договора аренды.

5. Определение размера арендной платы

5.1. За пользование объектами муниципального имущества, находящегося в казне муниципального образования "город Слободской", устанавливается арендная плата в форме определенных в твердой сумме платежей, вносимых до 25 числа текущего месяца.

За пользование объектами муниципального имущества, закрепленными на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, устанавливается арендная плата в форме определенных в твердой сумме платежей, вносимых до 5 числа, следующего за текущим месяцем.

(п. 5.1 в ред. решения Слободской городской Думы Кировской области от 19.02.2020 N 61/437)

5.2. Определение минимального размера годовой арендной платы и базовой величины стоимости одного квадратного метра объекта недвижимости.

Минимальный размер годовой арендной платы за один квадратный метр и базовая величина стоимости одного квадратного метра объекта недвижимости утверждаются постановлением администрации города Слободского на очередной финансовый год. Годовой размер арендной платы одного квадратного метра нежилых помещений (зданий) не может быть ниже минимального размера годовой арендной платы за один квадратный метр.

В случае если расчетный размер арендной платы, определяемый по [Методике](#P234), либо размер отраженной в отчете оценщика рыночной величины арендной платы ниже минимального размера арендной платы за один квадратный метр, установленного администрацией города Слободского, арендная плата устанавливается равной минимальному размеру арендной платы.

5.3. Определение расчетного размера арендной платы.

Расчет размера арендной платы производится управлением муниципальным имуществом и земельными ресурсами в соответствии с [Методикой](#P234) расчета арендной платы за нежилые помещения (здания, строения). Прилагается.

(в ред. решения Слободской городской Думы Кировской области от 15.03.2017 N 13/84)

5.4. Определение рыночной стоимости размера арендной платы.

Величина рыночной стоимости размера арендной платы определяется по результатам независимой оценки и принимается равной отраженной в отчете оценщика рыночной величине арендной платы за пользование арендуемым объектом муниципального имущества с учетом НДС.

(в ред. решения Слободской городской Думы Кировской области от 19.02.2020 N 61/437)

Размер арендной платы по договорам аренды муниципального имущества, в том числе заключенным по результатам проведения торгов (конкурсов, аукционов), ежегодно с 1 января изменяется на коэффициент регулирования арендной платы, устанавливаемый администрацией города Слободского в форме муниципального правового акта. Коэффициент регулирования арендной платы изменяется с учетом коэффициента-дефлятора, соответствующего индексу по платным услугам на очередной финансовый год, определяемому Правительством Кировской области.

(в ред. решения Слободской городской Думы Кировской области от 19.02.2020 N 61/437)

Комиссией может быть рекомендовано установление минимального размера арендной платы определенной категории арендаторов муниципального имущества (предоставление муниципальной преференции) в целях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

5.5. Установить приоритет использования механизма независимой рыночной оценки при определении размера арендной платы за использование недвижимого муниципального имущества.

Определить, что применение иных способов определения размера арендной платы допустимо исключительно в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами администрации города Слободского.

(п. 5.5 введен решением Слободской городской Думы Кировской области от 17.04.2019 N 48/332)

6. Порядок сдачи в аренду движимого имущества

6.1. Заключение договоров аренды на движимое имущество может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов и аукционов на право заключения договора аренды, за исключением предоставления таких прав в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ.

6.2. Сдача и приемка муниципального имущества при заключении договора аренды, а также при его расторжении производятся в присутствии полномочных представителей сторон с составлением двухстороннего акта.

6.3. Арендная плата за движимое муниципальное имущество рассчитывается и устанавливается управлением муниципальным имуществом и земельными ресурсами в соответствии с [Методикой](#P234) расчета арендной платы за движимое муниципальное имущество.

(в ред. решения Слободской городской Думы Кировской области от 15.03.2017 N 13/84)

7. Порядок выполнения работ по капитальному ремонту

(в ред. решения Слободской городской Думы Кировской области

от 15.03.2017 N 13/84)

Затраты арендатора муниципального имущества на проведение его капитального ремонта (стоимость произведенных в результате капитального ремонта неотделимых улучшений арендуемого имущества) могут быть полностью или частично компенсированы арендатору в течение срока действия договора аренды путем их зачета в счет подлежащих уплате арендных платежей на условиях, определенных настоящим Положением.

Стоимость произведенного капитального ремонта может быть зачтена в счет арендной платы за пользование муниципальным имуществом только в случае, если арендатором произведен капитальный ремонт арендуемого имущества с согласия администрации города Слободского, полученного в соответствии с настоящим Положением.

Затраты на капитальный ремонт, предварительно не согласованные с администрацией города Слободского, зачету в счет арендной платы не подлежат.

Зачету в счет арендной платы по договору аренды подлежат затраты на капитальный ремонт, включающий в себя комплекс строительных работ по устранению физического износа конструктивных элементов здания, частичную замену или укрепление несущих стен и каркасов, а также других несущих конструктивных элементов объекта, систем инженерного оборудования, восстановление или замену инженерных сетей: канализации, водопровода, отопления, электроснабжения, системы пожарной безопасности.

Зачету в счет арендной платы по договорам аренды объектов недвижимого имущества муниципального образования "город Слободской", являющихся объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, включенными в соответствующие реестры, или выявленными объектами культурного наследия (далее - объекты культурного наследия), также подлежат затраты на ремонт фасада здания, на капитальный ремонт, проводимые при выполнении работ по сохранению объектов культурного наследия, предусмотренных статьями 40 - 45 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при условии получения письменного разрешения на проведение работ от органа охраны объектов культурного наследия в соответствии с документацией, согласованной с органом охраны объектов культурного наследия, и при условии осуществления указанным органом контроля за проведением работ.

Зачету в счет платы по договору аренды не подлежат:

- затраты на изготовление проектно-сметной документации;

- затраты на отделочные работы;

- затраты на перепланировку помещений;

- стоимость работ по обеспечению дополнительным тепло-, энерго- и водоснабжением;

- стоимость технологического оборудования;

- стоимость приборов учета и работ по их установке;

- затраты на благоустройство, озеленение прилегающей территории;

- стоимость охранной сигнализации (включая стоимость работ по установке металлических дверей, решеток);

- стоимость иных работ, связанных с потребностями и деятельностью арендатора.

Все заявления арендаторов о выполнении (необходимости выполнения) капитального ремонта рассматриваются на Комиссии.

До начала выполнения работ арендатор обращается в администрацию города Слободского с заявлением о намерении выполнения работ по капитальному ремонту, в котором должны быть указаны виды работ, примерная стоимость работ. В течение 15 дней комиссия по контролю за организацией проведения капитального ремонта на объектах муниципальной собственности с выездом на место обследует объект и дает заключение о необходимости проведения капитального ремонта. Заявление с заключением комиссии поступает на рассмотрение Комиссии и должно быть рассмотрено на Комиссии в течение 10 дней.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия принимает одно из следующих решений:

- рекомендовать администрации города произвести капитальный ремонт за счет средств бюджета города (с последующим внесением дополнений в Программу управления муниципальным имуществом на текущий финансовый год);

- рекомендовать администрации города разрешить проведение капитального ремонта арендатору за счет его средств с дальнейшим возмещением затрат путем применения минимального размера арендной платы за счет разницы расчетной арендной платы и минимального размера арендной платы;

- рекомендовать администрации города разрешить проведение капитального ремонта за счет средств арендатора при условии заключения долгосрочного договора аренды или других условиях, согласованных с арендодателем и арендатором;

- отказать в даче согласия арендатору на проведение капитального ремонта муниципального недвижимого имущества.

Комиссия отказывает арендатору в даче согласия на проведение капитального ремонта муниципального недвижимого имущества в следующих случаях:

- за арендатором числится непогашенная задолженность по арендной плате по договорам аренды муниципального имущества;

- арендатором допущены иные нарушения условий заключенных договоров аренды муниципального имущества.

Администрация города Слободского в течение 7 дней после принятия решения Комиссией издает соответствующее постановление.

При решении Комиссии о рекомендации проведения капитального ремонта непосредственно за счет средств бюджета города при наличии лимитов бюджетных обязательств администрация города Слободского осуществляет закупку товаров, работ, услуг, определяет подрядчика на осуществление работ в соответствии с действующим законодательством.

При принятии решения Комиссией о рекомендации на проведение капитального ремонта арендатор представляет в администрацию города Слободского проектно-сметную документацию. Проектно-сметную документацию проверяет специалист управления по делам ГО, ЧС, ЖКХ и благоустройства администрации города Слободского и дает на согласование главе администрации города Слободского. При проведении работ по ремонту фасада здания с изменением его цветовой гаммы в администрацию города представляется паспорт отделки фасада здания, согласованный с художественным советом при администрации города Слободского (далее - Совет). Совет дает свое заключение не позднее 10 дней с момента поступления заявления и паспорта отделки фасада здания.

После завершения работ комиссия по контролю за организацией проведения капитального ремонта и реконструкции на объектах муниципальной собственности в течение 10 дней осуществляет проверку выполненных работ и согласовывает акт приемки выполненных работ либо дает мотивированный отказ в согласовании акта приемки.

Согласованный комиссией по контролю за организацией проведения капитального ремонта и реконструкции на объектах муниципальной собственности акт приемки выполненных работ и проверенная специалистом управления по делам ГО, ЧС, ЖКХ и благоустройства администрации города Слободского проектно-сметная документация направляются в администрацию города Слободского для рассмотрения на Комиссии.

Комиссия, рассмотрев представленные документы, принимает одно из следующих решений:

- рекомендовать администрации города возместить средства, затраченные на капитальный ремонт, путем применения минимального размера арендной платы за счет разницы расчетной арендной платы и минимального размера арендной платы;

- направить документы на доработку.

Администрация города Слободского в течение семи дней после принятия Комиссией решения о рекомендации возместить путем применения минимального размера арендной платы за счет разницы расчетной арендной платы и минимального размера арендной платы арендатору средства издает соответствующее постановление.

При издании постановления о возмещении затрат на выполненные работы управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами готовит дополнительное соглашение к договору аренды о применении минимального размера арендной платы и производит расчет арендной платы до полного погашения затрат за счет разницы расчетной арендной платы и минимальной арендной платы.

Выполнение работ по капитальному ремонту не освобождает арендатора от обязанностей полностью и своевременно перечислять в бюджет города арендные платежи.

8. Порядок проведения мероприятий по контролю

за использованием объектов аренды

Проведение мероприятий по контролю за использованием муниципального имущества, переданного в аренду (далее по тексту - объект аренды), осуществляется управлением муниципальным имуществом и земельными ресурсами в соответствии с условиями заключенных или согласованных договоров аренды.

(в ред. решения Слободской городской Думы Кировской области от 15.03.2017 N 13/84)

Проверки осуществляются на основании графика проведения проверок, утвержденного главой города на квартал в форме постановления администрации города Слободского.

(в ред. решения Слободской городской Думы Кировской области от 19.06.2019 N 50/349)

Проверка использования объекта аренды проводится с выездом на место.

Целью проверки является выявление нарушений при исполнении арендатором условий договора аренды, а именно:

- о целевом назначении использования объекта;

- о размере фактически занимаемой площади и заявленной в договоре;

- о заключенных договорах на коммунальные услуги и иных договорах, указанных в договоре аренды;

- о наличии на предоставленных в соответствии с договором аренды площадях третьих лиц;

- о содержании объекта аренды;

- о наличии перепланировок на объекте аренды, совершенных без предварительного согласования с арендодателем;

- иных нарушений.

По результатам проверки должностными лицами оформляется акт проверки в двух экземплярах.

Акт проверки должен содержать следующую информацию:

- дата, время, место составления акта;

- фамилия, имя, отчество, должность лиц, присутствовавших при проверке;

- дата, время и место проведения проверки;

- реквизиты проверяемого объекта;

- информация о выявленных нарушениях;

- сведения об ознакомлении или об отказе от ознакомления с актом арендатора, а также лиц, присутствующих при проверке.

К акту проверки прилагаются объяснения арендатора, копии документов, связанных с результатами проверки.

Проводимые проверки подлежат регистрации в журнале учета проведенных проверок, ведение которого осуществляет управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами.

(в ред. решения Слободской городской Думы Кировской области от 15.03.2017 N 13/84)

9. Заключение договоров аренды с субъектами малого

и среднего предпринимательства в отношении муниципального

имущества, включенного в перечень муниципального имущества,

свободного от прав третьих лиц

(введен решением Слободской городской Думы Кировской области

от 19.02.2020 N 61/437)

9.1. Администрация города Слободского (далее - уполномоченный орган) при проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства в отношении муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (далее - Перечень), определяет размер арендной платы на основании отчета об оценке рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

9.2. С даты включения муниципального имущества в Перечень администрация города Слободского объявляет аукцион (конкурс) на право заключения договора, предусматривающего переход прав владения и (или) пользования в отношении указанного имущества, среди субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, или осуществляет предоставление такого имущества по заявлению указанных лиц в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

9.3. Администрация города Слободского при заключении с субъектами малого и среднего предпринимательства договоров аренды в отношении муниципального имущества, включенного в Перечень, предусматривает следующие условия:

9.3.1. Срок договора аренды составляет не менее 5 лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

9.3.2. Арендная плата вносится в следующем порядке:

в первый год аренды - 60 процентов размера арендной платы;

во второй год аренды - 80 процентов размера арендной платы;

в третий год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы.

9.4. В случае, если при заключении договора аренды размер арендной платы в первый, второй и третий год аренды ниже минимального размера арендной платы, то для расчета арендной платы применяется минимальный размер арендной платы.

Приложение

к Положению

об аренде, субаренде

и капитальном ремонте объектов

муниципальной собственности

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО

1. Методика расчета арендной платы

за нежилые помещения (здания, строения)

1.1. Расчет арендной платы производится исходя из базовой величины стоимости одного квадратного метра объектов недвижимости, утвержденной постановлением администрации города Слободского.

1.2. Размер годовой арендной платы нежилых помещений для арендаторов не может быть меньше минимального размера годовой арендной платы (А min).

В этом случае: Ап = А min x Z,

где:

Ап - годовая арендная плата;

А min - минимальный размер годовой арендной платы;

Z - площадь помещения (здания, строения).

Минимальный размер годовой арендной платы утверждается постановлением администрации города Слободского.

1.3. Размер годовой арендной платы за помещение определяется по формуле:

Ап = Сс / 10 x Киз x Км x Кт x Кнж x Ко x Кса x Кд x Кр x Кз x Z + НДС,

где:

Сс - стоимость строительства 1 кв. м общей площади объектов недвижимости;

10 - срок окупаемости капитальных вложений, лет;

Киз - коэффициент износа. Коэффициент износа здания (сооружения) устанавливается по данным органов технической инвентаризации.

Коэффициент износа определяется по формуле:

(100% - % износа) / 100;

Км - коэффициент вида строительного материала строения, устанавливается в зависимости от вида строительного материала основных конструктивных элементов здания (строения):

- при кирпиче, бетоне, железобетоне, шлакоблоках - 1,2,

- деревянно-кирпичном - 0,8,

- дерево - 0,6,

- прочее - 1;

Кт - коэффициент типа строения, устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания (строения):

- при производственном или складском (неотапливаемом) - 0,3,

- производственном или складском (отапливаемом) - 0,5,

- административном, торговом - 1,

- прочем - 0,8;

Кнж - коэффициент качества нежилого помещения (представляет собой сумму коэффициентов, характеризующих качество объекта недвижимости):

Кнж = К1 + К2:

К1 - размещение помещения:

- в отдельно стоящем здании (строении) - 0,7,

- надземной встроенно-пристроенной части строения - 0,45,

- чердачном помещении (мансарда) - 0,25,

- полуподвальном помещении (цокольный этаж) - 0,35,

- подвальном помещении - 0,2,

К2 - степень технического благоустройства помещения:

- наличие водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления - 0,2,

- при отсутствии в помещении одного из видов благоустройства коэффициент снижается на 0,05 по каждому показателю;

Ко - коэффициент общих площадей, устанавливается в случае передачи в аренду помещений в здании нескольким арендаторам и при совместном ими использовании общих площадей (коридоры, лестницы и т.д.). Рассчитывается по следующей формуле:

Ко = Zо / Z ар,

где:

Zо - общая площадь всех помещений в здании (строении, обособленном помещении),

Z ар - площадь всех помещений, передаваемых в аренду арендаторам в здании (строении, обособленном помещении).

В случае передачи помещений в здании (строении, обособленном помещении) одному арендатору, а также при отсутствии совместного использования арендаторами общих площадей коэффициент общих площадей устанавливается в размере единицы;

Кд - коэффициент деятельности, устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора и с учетом назначения использования арендуемого помещения (объекта).

При расчете размера арендной платы в зависимости от вида деятельности арендатора в помещении выбирается один из следующих коэффициентов:

Кд = 2 - при использовании помещения под биржевую, банковскую, нотариальную деятельность, игорный бизнес, лотереи, гостиницы,

Кд = 1,5 - специализированные винно-водочные магазины, автосервис,

Кд = 1,3 - при использовании помещения под юридическую и адвокатскую деятельность, рестораны, кафе, бары, закусочные с реализацией алкогольной продукции, а также организациями, осуществляющими услуги по предоставлению сотовой, радио- и пейджинговой связи, и под центры и бюро консультационно-технического обеспечения и создания программных продуктов для компьютеров и ЭВМ,

Кд = 1 - при использовании помещения для торговли, электросвязи, аптек, парикмахерских и прочих видов деятельности, не вошедших в перечень видов деятельности для других коэффициентов деятельности,

Кд = 0,8 - при использовании помещения учреждениями и предприятиями, финансируемыми из федерального, областного бюджетов,

Кд = 0,6 - предприятия бытового обслуживания, СМИ, проведение культурно-массовых мероприятий,

Кд = 0,5 - при использовании помещения под производство товаров народного потребления, мастерские для ремонта и эксплуатации жилья, услуги почтовой связи, общественного питания, научно-исследовательскую деятельность, проектирование, медицину, производство продуктов питания первой необходимости, производство товаров и услуг для инвалидов, спорт, культуру, образовательные учреждения, кроме финансируемых из бюджета города, общественные движения, партии, союзы, объединения, муниципальные унитарные предприятия,

Кд = 0,1 - муниципальные учреждения,

Кд = 0,05 - при использовании помещения подростковыми клубами, военно-спортивными клубами, помощниками депутатов Государственной Думы, общественными пунктами охраны порядка,

Кд = 0,2 - при использовании помещения предприятиями, обеспечивающими учреждения образования горячим питанием;

Кр = коэффициент регулирования арендной платы.

Кр = от 0,5 до 2,5 (устанавливается постановлением администрации города Слободского в соответствии с [абзацем 2 п. 5.4](#P124) Положения);

Кз - коэффициент ценовой зоны, где:

- центр города - 3:

улица Советская - от ул. Энгельса до ул. Свердлова,

улица Ленина - от ул. Энгельса до ул. Свердлова,

улица Вятская - от ул. Советская до ул. Гоголя,

улица Большевиков - от ул. Советская до ул. Гоголя,

улица Ст. Халтурина - от ул. Советская до ул. Гоголя,

улица Горького - от ул. Советская до ул. Гоголя,

улица Володарского от ул. Энгельса до ул. Ст. Халтурина,

- центры жилых районов - 2,

- прочие территории - 1,3;

Z - общая площадь нежилого помещения, сдаваемого в аренду.

1.4. Расчет почасовой арендной платы производится по следующей формуле:

где:

Ап - годовая арендная плата;

Кч - количество часов в рабочем дне - 12;

Кдн - среднее количество рабочих дней в месяце - 26;

Кчас - количество часов по использованию арендуемого помещения.

Арендные платежи производятся согласно графику использования помещения.

2. Методика расчета арендной платы

за движимое имущество

Годовая арендная плата за аренду движимого муниципального имущества рассчитывается исходя из балансовой и остаточной стоимости имущества и норматива амортизационных отчислений:

Ап - арендная плата за движимое муниципальное имущество, руб.;

Б - балансовая стоимость основных средств, руб.;

Ос - остаточная стоимость основных средств, руб.;

Н - норматив амортизационных отчислений, % (принимается равным 12,5% для всех видов имущества);

Кр - коэффициент регулирования: Кр = 0,5 - 2.

По постановлению администрации города Слободского может устанавливаться понижающий либо повышающий коэффициент регулирования.

Понижающие коэффициенты регулирования:

при использовании имущества предприятиями, работающими в сфере ремонта, обслуживания и эксплуатации жилья и инженерной инфраструктуры, благоустройства города, оказания транспортных услуг населению, Кр = 0,5,

при использовании движимого имущества муниципальными предприятиями, учредителем которых является администрация города Слободского, Кр = 0,05.