

Покровская сельская Дума  
Котельничского района  
Кировской области  
второго созыва

РЕШЕНИЕ

от 20.05.2009 № 62  
с.Покровское

Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества в муниципальном образовании Покровское сельское поселение Котельничского района Кировской области»

В целях повышения управления объектами недвижимости, составляющими муниципальную собственность Покровского сельского поселения Котельничского района Кировской области, обеспечения доходов в местный бюджет, рациональной организации отношений по аренде муниципальной собственности, руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» №131-ФЗ, Покровская сельская Дума **РЕШИЛА:**

1. Утвердить и ввести в действие с 1 июня 2009 года:
  - Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества в муниципальном образовании Покровское сельское поселение Котельничского района Кировской области. (Прилагается).
  - Положение о комиссии по использованию муниципального имущества. (Прилагается).
2. Опубликовать настоящее решение в информационном бюллетене.
3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на главу администрации Покровского сельского поселения А.А.Пантелеева.

Глава поселения

ПОДГОТОВЛЕНО  
Глава администрации



А.А. Пантелеев

А.А. Пантелеев

УТВЕРЖДЕНО  
решением Покровской  
сельской Думы  
от 20.05.2009 № 62

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**«О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО**  
**ИМУЩЕСТВА В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ**  
**ПОКРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КОТЕЛЬНИЧСКОГО**  
**РАЙОНА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества в муниципальном образовании Покровское сельское поселение Котельничского района Кировской области» (далее - Положение) определяет на основе действующего законодательства порядок предоставления в аренду имущества, составляющего муниципальную собственность муниципального образования Покровское сельское поселение Котельничского района Кировской области (далее - муниципальное имущество).

1.2. Настоящее положение разработано в целях:

- обеспечения равенства прав физических и юридических лиц на использование объектов муниципального имущества;
- установление рыночного размера арендной платы за использование муниципального имущества;
- исключения случаев необоснованного предоставления объектов муниципального имущества в аренду по ставкам ниже уровня рыночных цен;
- обеспечения прозрачности предоставления в аренду муниципального имущества;

1.3. В соответствии с настоящим Положением к муниципальному имуществу, передаваемому в аренду относятся :

- Объекты муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования;
- Объекты муниципального имущества, закрепленные на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями;
- Объекты муниципального имущества, закрепленные на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями;
- оборудование, автотранспорт и иное движимое имущество учитываемое на балансе муниципальных предприятий и учреждений, а также не закреплённое за предприятиями и учреждениями;

1.4. Учёт всех договоров аренды, заключаемых в соответствии с настоящим Положением, и реестр муниципального имущества, предоставленного в аренду ведёт администрация Покровского сельского поселения (далее - Администрация).

1.5. Перечень объектов муниципального имущества, которые могут быть предоставлены в аренду, составляется Администрацией на основании:

- предложений муниципальных предприятий и учреждений, оформленных в соответствии с настоящим Положением;
- решений Администрации об изъятии в казну неиспользуемых либо используемых не по назначению объектов муниципального имущества из оперативного управления муниципальных учреждений;
- заключений Администрации о наличии на муниципальных предприятиях излишних, неиспользуемых объектов муниципального имущества по итогам проверок эффективности

использования ими закреплённых за ними объектов муниципального имущества по согласованию с руководителями предприятий;

- сведений о неиспользуемых объектах муниципального имущества, составляющих казну;
- сведений об истечении сроков договоров аренды в отношении объектов муниципального имущества;

1.6. Перечень объектов муниципального имущества, которые могут быть предоставлены в аренду, является общедоступным.

## **2. Порядок рассмотрения предложений о предоставлении в аренду муниципального имущества**

2.1. Основанием для рассмотрения вопроса о предоставлении объекта муниципального имущества в аренду являются:

- письма муниципальных предприятий с просьбой разрешить заключение договора о предоставлении в аренду муниципального имущества, закреплённого на праве хозяйственного ведения;

- письма муниципальных учреждений с просьбой разрешить заключение договора о предоставлении в аренду имущества, закреплённого на праве оперативного управления;

- заявления физических и юридических лиц с просьбой предоставить им на праве аренды муниципальное имущество, не закреплённое за муниципальными предприятиями или учреждениями. Наряду с заявлениями указанные лица представляют документы, перечень которых устанавливается настоящим Положением.

2.2. Все письма и заявления, представленные в Администрацию, регистрируются в книге регистрации.

2.3. Для заключения договора аренды и получения согласия на представление имущества в аренду муниципальные предприятия и учреждения, юридические и физические лица, заинтересованные в предоставлении им на праве аренды муниципального имущества, представляют в Администрацию:

- письма в соответствии с подпунктом 2.1;

- проект договора аренды, подготовленный на основе примерного договора (для муниципальных предприятий и учреждений);

- характеристику передаваемого в аренду объекта муниципального имущества;

- заверенные копии учредительных документов арендатора (либо заверенную копию паспорта – для физических лиц);

- поэтажный план и экспликацию арендуемых помещений (муниципальные предприятия и учреждения) (при наличии технического паспорта объекта);

- заверенную копию свидетельства о государственной регистрации арендатора юридического лица или индивидуального предпринимателя;

- заверенную копию свидетельства о постановке арендатора – юридического лица или индивидуального предпринимателя на налоговый учёт;

- документ подтверждающий отсутствие неурегулированной просроченной задолженности по расчётам с бюджетом по федеральным, региональным или местным налогам по состоянию на момент направления письма;

- заключение соответствующего органа отраслевой компетенции;

- заключение санитарно-эпидемиологической службы и Государственного пожарного надзора о возможности использования помещения для указанных в проекте договора целей (при необходимости);

- бухгалтерскую отчётность потенциального арендатора на последнюю отчётную дату (при необходимости);

- лицензии, если деятельность арендатора предусматривает лицензирование.

2.4. По результатам рассмотрения представленных документов, Администрация принимает одно из следующих решений:

- дать согласие на заключение договора аренды (в отношении имущества муниципальных предприятий);
- заключить договор аренды (в отношении имущества учреждений, а также имущества не закреплённого за муниципальными предприятиями и учреждениями);
- провести торги на право заключения договора аренды;
- не давать согласие на заключение договора аренды (либо отказать в заключении договора).

2.5. Согласие на представление в аренду объектов муниципального имущества муниципальных предприятий и учреждений оформляется распоряжением Администрации, а также путем согласующей подписи договора аренды.

2.6. Администрация может не дать согласие на заключение предлагаемого договора аренды в случае наличия хотя бы одного из следующих обстоятельств:

- предоставление имущества в аренду осложнит или вообще сделает невозможным выполнение предприятием или учреждением видов деятельности, предусмотренных уставом;
- предоставление имущества в аренду будет препятствовать осуществлению официально утверждённой программы развития предприятия или учреждения;
- в результате аренды имущества техническому состоянию объекта может быть нанесён урон;

- претендент на аренду имущества имеет задолженность по расчётам с бюджетом по федеральным, региональным или местным налогам;

- претендент на получение имущества в аренду обладает признаками неплатежеспособности;

- предоставление имущества в аренду будет способствовать ухудшению финансово экономического состояния муниципального предприятия или учреждения;

- предоставление имущества в аренду будет способствовать социальному ухудшению жизни населения, проживающего в данном населённом пункте.

2.7. В случае принятия Администрацией соответствующего решения имущество может быть предоставлено в аренду по результатам торгов. При этом Администрация определяет вид торгов, организатора торгов, а также выполняет иные необходимые для организации торгов действия.

### 3. Способы предоставления в аренду муниципального имущества

3.1. Предоставление в аренду муниципального имущества может быть осуществлено:

- целевым назначением
- по конкурсу (без права выкупа)
- по конкурсу на лучший инвестиционный проект.

3.2. Муниципальное имущество может быть предоставлено в аренду целевым назначением исключительно:

- организациям и учреждениям, финансируемым из бюджетов всех уровней;
- организациям, деятельность которых направлена на решение задач социально-экономического развития или оказание услуг социального характера;
- некоммерческим и общественно-политическим организациям;
- организациям взамен изымаемого для муниципальных нужд помещения, а также в случае его сноса или реконструкции;
- в случае исполнения распоряжения главы поселения, решения сельской Думы, решения суда.

3.3. Предоставление имущества в аренду на основании результатов конкурса на лучший инвестиционный проект осуществляется в случае, когда необходимо восстановление, капитальный ремонт или реконструкция объекта недвижимости, имущественного комплекса.

3.4. Имущество, аренда которого не может быть осуществлена в соответствии с пунктами 3.2, 3.3, предоставляется в аренду по итогам конкурса (без права выкупа).

3.5. Выбор способа предоставления муниципального имущества в аренду осуществляется Администрацией в соответствии с настоящим Положением.

3.6. На заявления и письма юридических и физических лиц, обратившихся с просьбой о предоставлении муниципального имущества в аренду, о принятом решении Администрация извещает в течение 30 дней.

#### **4. Порядок предоставления имущества по целевому назначению**

4.1. Предоставление имущества по целевому назначению осуществляется в соответствии с п.3.2 Положения путём заключения договора аренды:

4.2. Между муниципальным предприятием и арендатором на имущество, находящееся в хозяйственном ведении муниципального предприятия, с согласия Администрации, оформленного в соответствии с п.2.7 Положения.

4.3. Между Администрацией и арендатором на имущество, закрепленное на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, на основании документов, предусмотренных п.2.4 Положения.

#### **5. Порядок предоставления муниципального имущества в аренду по конкурсу (без права выкупа)**

5.1. Порядок организации конкурса.

5.1.1. Объекты имущества, не распределённые в соответствии с п.3.2. настоящего Положения, а также объекты, срок договоров которых истёк или истекает (при этом арендатор, пользующийся имуществом, допустил неоднократное нарушение условий договора, а также условий, предусмотренных ст.619 Гражданского кодекса РФ), предоставляются в аренду по итогам конкурсного рассмотрения заявок на получение права аренды(без права выкупа) комиссией, создаваемой распоряжением главы администрации поселения.

5.1.2. Конкурсная комиссия формируется из состава работников администрации поселения, заинтересованных ведомств и владельца имущества.

Персональный состав комиссии утверждается главой администрации поселения.

5.1.3. Комиссия определяет состав критериев (условий), в соответствии с которыми будет выбираться победитель конкурса. Такими критериями могут быть: объём инвестиций в арендуемый объект, наилучшие предложения по использованию арендуемого объекта, максимальная ставка арендной платы, по которой претендент готов заключить договор аренды(без права выкупа) в случае признания его победителем конкурса.

5.1.4. В отдельных случаях при обоснованной необходимости инвестиций в развитие арендуемого объекта, арендная плата или её часть может быть установлена в виде возложения на арендатора обусловленных договором или дополнительным соглашением к нему затрат на улучшение арендованного имущества.

5.1.5. Комиссия публикует объявление о конкурсе, в котором назначает срок приёма заявок на конкурс, доводит до сведения претендентов (заявителей) на право аренды условия сдачи имущества в аренду и получает их предложения по выполнению условий конкурса.

5.1.6. Одновременно с назначением сроков приема заявок Администрация в письменной форме (заказным письмом) уведомляет каждого арендатора за два месяца до истечения

срока договора аренды, если объект имущества на момент проведения конкурса находится в аренде, о расторжении договора аренды, о своих намерениях выставить арендуемый объект на конкурс, а также об условиях конкурса. Арендатору предлагается подать заявку на участие в конкурсе.

5.1.7. Всем претендентам на право аренды, подавшим заявки, предоставляется возможность ознакомиться с выставленным на конкурс объектом.

5.1.8. Заявки и прилагаемые к ней документы фиксируются в журнале регистрации заявок и предложений.

После принятия заявки Администрация извещает заявителя о внесении его предложения на рассмотрение комиссии с указанием даты регистрации его заявки. С момента уведомления заявитель приобретает статус претендента на получение права аренды. По истечении установленного срока приём заявок прекращается.

5.1.9. Претендент имеет право отозвать свою заявку до установленного срока заседания комиссии, сообщив об этом письменно.

5.1.10. Сведения о лицах, подавших заявку на получение права аренды, не подлежат оглашению до момента подведения итогов конкурса.

5.2. Порядок рассмотрения заявок на получение права аренды.

5.2.1. Заявки на получение права аренды рассматриваются комиссией не позднее чем через три дня после окончания их приёма.

Комиссия рассматривает документы всех заявителей, претендующих на один объект, и принимает решение о возможности заключения договора аренды с определенным претендентом.

5.2.3. Комиссия составляет протокол, в котором фиксируются все поступившие предложения.

5.2.4. К протоколу прилагается подготовленный комиссией проект уведомления претендента, определённого комиссией, о принятии его предложения.

5.2.5. Комиссия направляет уведомления остальным заявителям, предложения которых были отклонены.

5.2.6. Претендент, определённый комиссией, в течении трёх дней с даты подведения итогов конкурса должен подписать итоговый протокол. Протокол подписывается претендентом (или его уполномоченным представителем) и председателем комиссии в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Если претендент отказался подписать протокол, то претендентом на получение права аренды признаётся участник, предложение которого по критерию конкурса является предыдущим по отношению к предложению ранее определённого претендента.

5.2.7. При наличии только одной заявки на получение права аренды или отсутствии заявок комиссия вправе снять с рассмотрения объект, перенести рассмотрение на следующее заседание комиссии, внести изменения в начальные условия, подготовить и опубликовать информационное сообщение о проведении конкурса вновь, принять иное решение.

5.2.8. Результаты заседания комиссии могут быть обжалованы заявителями на получение права аренды в установленном порядке в течение 10 дней со дня получения уведомления.

5.3. Порядок заключения договора аренды объекта:

5.3.1. Администрация готовит проект решения о заключении договора аренды объекта с условиями определёнными по итогам конкурса.

5.3.2. Администрация предлагает претенденту в 10-дневный срок внести на специальный счёт авансовый платёж по договору аренды в размере двухмесячной арендной платы за выделяемый объект.

5.3.3. Проект решения вместе с прилагаемыми документами:

-заявлением претендента и пакетом документов в соответствии с п.2.4. настоящего Положения;

-рекомендациями комиссии по данному объекту;

-подтверждением о внесении авансового платежа передаются на визирование и подписание.

5.3.4. В срок не более 10 дней с момента подписания решения между Администрацией и арендатором заключается договор аренды объекта (без права выкупа)

5.3.5. Авансовый платёж, внесённый претендентом на специальный счёт, направляется арендодателем на погашение арендной платы по договору аренды.

В случае отказа претендента на заключение договора аренды задаток не возвращается, а перечисляется в местный бюджет.

5.4. По итогам конкурса договор купли-продажи права аренды объекта не заключается. Сдача в аренду не влечёт выкупа.

## **6. Порядок предоставления сдачи имущества в аренду по конкурсу на лучший инвестиционный проект.**

6.1. Установленный в данном разделе порядок распространяется на объекты, не обременённые договорами аренды, а также на объекты, предоставленные в аренду в случае, если объект требует немедленных инвестиционных вложений, но арендатор не исполняет договор в части проведения капитального ремонта.

6.2. Порядок организации конкурса:

6.2.1. Объекты недвижимого имущества, которое по своему физическому или техническому состоянию требуют проведения капитального ремонта или реконструкции, сдаются по конкурсу на лучший инвестиционный проект.

6.2.2. инвестиционный проект должен содержать:

- титульный перечень работ по капитальному ремонту или реконструкции объекта, необходимых для поддержания его в пригодном для эксплуатации состоянии;

- объект предлагаемых инвестиций, необходимых для выполнения указанных работ;

- планируемый объем площадей, предоставляемых инвестору по итогам конкурса в аренду.

6.2.3. Для организации и проведения конкурса формируется комиссия, в состав которой включаются представители Администрации, владельца (балансодержателя) объекта. Председателем комиссии утверждается регламент ее работы.

6.2.4. Комиссия определяет требования к инвестиционной программе и проводит экспертизу и оценку инвестиционных проектов. Победителем конкурса признается участник, предложения которого содержат максимальный объем инвестиций для реконструкции (реставрации) и капитального ремонта объекта, а также наиболее привлекательный перечень работ. При рассмотрении конкурсных предложений учитываются сроки выполнения инвестиционного проекта и количество площадей, планируемых к передаче победителю в аренду.

6.2.5. для экспертизы и оценки инвестиционных проектов комиссия может привлекать на возмездной и безвозмездной основе экспертные, консультативные, проектные группы, сторонних специалистов и специализированные организации.

Оплата работ по экспертизе и оценке инвестиционных проектов осуществляется за счет задатков участников конкурса в пределах суммы этих задатков.

Сумма задатков определяется комиссией исходя из трудоемкости экспертизы и оценки инвестиционных проектов.

6.2.6. Комиссия публикует объявления о конкурсе, назначает последнюю дату приема заявок на конкурс, доводит до сведения претендентов на лучший инвестиционный проект критерии выбора победителя конкурса и получает их предложения по выполнению условий конкурса, а также выполняет иные необходимые для организации торгов действия.

6.2.7. Всем претендентам на лучший инвестиционный проект, подавшим заявки, предоставляется возможность ознакомиться с выставляемым на конкурс объектом.

6.2.8. Заявки и предлагаемые к ним документы фиксируются в журнале регистрации заявок и предложений.

После принятия заявки Администрация уведомляет заявителя о внесении его предложения на рассмотрение комиссии с указанием даты регистрации заявки. С момента уведомления заявитель приобретает статус претендента на лучший инвестиционный проект. По истечении установленного срока прием заявок прекращается.

6.2.9. Претендент имеет право отозвать свою заявку до установленного срока заседания комиссии, сообщив об этом письменно.

6.2.10. Сведения о лицах, подавших заявку на лучший инвестиционный проект, не подлежат оглашению до момента подведения итогов конкурса.

6.3. Порядок рассмотрения заявок на лучший договор.

6.3.1. Заявки на лучший инвестиционный договор рассматриваются комиссией не позднее чем через три дня после окончания их приема.

6.3.2. Комиссия рассматривает документы всех заявителей, претендующих на один объект, и принимает решение о возможности заключения договора аренды с определенным претендентом.

6.3.3. Комиссия составляет протокол, в котором фиксируются все поступившие предложения.

6.3.4. К протоколу прилагаются подготовленный комиссией проект уведомления претендента (победителя), определенного комиссией, о принятии его предложения.

6.3.5. Комиссия направляет уведомления остальным заявителям, предложения которых были отклонены.

6.3.6. Победитель, определенный комиссией, в течении трех дней с даты подведения итогов конкурса, должен подписать итоговый протокол. Протокол подписывается победителем (или его уполномоченным представителем) и председателем комиссии в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

6.3.7. При наличии только одной заявки на лучший инвестиционный проект или отсутствие заявок комиссия вправе снять с рассмотрения объект, перенести рассмотрение на следующее заседание комиссии, внести изменения в начальные условия, подготовить и опубликовать информационное сообщение о проведение конкурса вновь, принять иное решение.

6.3.8. Результаты заседания комиссии могут быть обжалованы заявителями на получение права аренды объекта в установленном порядке в течение 10 дней со дня получения уведомления.

6.4. Заключение договора аренды и инвестиционного договора.

6.4.1. В срок не более двадцати дней с момента определения победителя конкурса между Администрацией и победителем должны быть заключены договор аренды объекта и инвестиционный договор.

6.4.2. Инвестиционный договор определяет обязанность победителя конкурса (инвестора) провести за свой счет реконструкцию или капитальный ремонт здания в соответствии с инвестиционным проектом.

6.4.3. Администрация осуществляет контроль за выполнением инвестиционного договора. Ежегодно инвестор предоставляет в Администрацию отчет о выполнении работ с описанием вида работ и с приложением документов, подтверждающих внесение инвестиций. Все строительные работы по инвестиционному договору должны проводиться организацией, имеющей лицензию на данные виды работ.

6.4.4. Реконструкция (капитальный ремонт) проводится инвестором в объеме и в сроки, содержащиеся в его конкурсных предложениях.



6.4.5. Объем площадей, передаваемых инвестору в аренду, определяется в зависимости от размера арендной платы и объема внесенных инвестиций.

6.4.6. В случае невыполнения инвестором обязательств по инвестиционному договору указанный договор расторгается. Сумма вложенных инвестиций возмещению не подлежит.

## 7. Договор аренды имущества

7.1. Основным документом, регламентирующим отношения аренды муниципального имущества, является договор аренды. Договор аренды о предоставлении в аренду муниципального имущества заключается в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

7.2. Арендатором муниципального имущества могут выступать любые юридические лица, а также физические лица, зарегистрированные в установленном порядке в качестве лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью.

7.3. Договор аренды может быть краткосрочным (до 1 года) и долгосрочным (свыше 1 года), но на срок не более 15 лет.

7.4. В договоре аренды указываются состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, его характеристика, данные о нем, позволяющие однозначно идентифицировать предмет аренды, отличить его от других, а также размер и порядок внесения арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей и ответственность сторон.

7.5. В договоре аренды может предусматриваться обязанность арендатора на основании пункта 4 статьи 935 ГК РФ страховать имущество, сданное в аренду (арендуемое имущество). Указанный договор страхования относится к добровольным видам страхования. Страховой взнос не входит в арендную плату и уплачивается арендатором в качестве отдельного единовременного платежа в размере и на условиях, определяемых заключаемым договором страхования.

7.6. В текст договора отдельным разделом могут предусматриваться условия сдачи арендуемых помещений в субаренду.

7.7. В обязательном порядке в договоре указывается, что в случае неисполнения арендатором условий договора в части полноты и своевременного внесения арендной платы и расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого помещения (за отопление, электро-, водоснабжение, канализацию и т.п.), свыше двух месяцев, арендатором обращается в суд с заявлением о расторжении и взыскания арендной платы, убытков, неустойки.

7.8. Договор в обязательном порядке должен предусматривать:

- обязанности сторон и владельца имущества по проведению капитального ремонта;
- обязанность арендатора по содержанию имущества в полной исправности, образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечению полной пожарной и электрической безопасности, по своевременной оплате арендной платы, всех расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого помещения (за отопление, электро-, водоснабжение, канализацию и т.п.), ответственность арендатора за неисполнение данных обязанностей;

- обязанность арендатора как налогового агента по исчислению, удержанию из арендной платы, уплачиваемой арендодателю, и уплате в бюджет соответствующей суммы НДС согласно п.3 ст.161 Налогового кодекса РФ, служебного письма Госналогслужбы от 20.03.1997 N ВЗ - 2- 03/260;

- условия, обязывающие арендатора обеспечить уличное освещение в темное время суток и создать условия для охраны общественного порядка на территории, прилегающей к арендуемому объекту.

7.9. Факт приема – передачи имущества, а также его состояние, показание электросчетчика и других измерительных приборов фиксируются в акте приема – передачи, являющегося неотъемлемой частью договора аренды.

7.10. К договору прилагается расчет арендной платы за арендуемое имущество, а также размер и сроки внесения платы за прилегающий земельный участок (ст.652 ГК РФ).

## 8. Порядок определения величины арендной платы

8.1. Единый порядок определения величины арендной платы за пользование находящимся в муниципальной собственности недвижимым имуществом, расположенным на территории муниципального образования Котельничский муниципальный район, устанавливается настоящим Положением

8.2. Величина арендной платы за объекты муниципальной собственности, сдаваемые в аренду и субаренду, определяется в соответствии с методикой расчета арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, сооружениями), которая устанавливает базовые значения коэффициентов и величин, необходимых для расчета.

8.3. Методика расчета арендной платы.

8.3.1. Величина годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$$A \text{ пл.} = (Сб \times Киз \times Км \times Кт \times Кд \times Книж) \times S/10$$

8.3.2. Базовая величина стоимости строительства 1 кв. м нового жилья в год (Сб) устанавливается и ежегодно изменяется в соответствии с официальными данными Кировского областного комитета государственной статистики при отсутствии официальной информации по решению представительного органа местного самоуправления - Котельничской Думы.

8.3.3. Коэффициент износа (Киз):

$$Киз = (100 - \% \text{ износа}) / 100.$$

Коэффициент износа здания (сооружения) устанавливается по данным органов технической инвентаризации. При отсутствии данных износ определяется на основании норм амортизации. При этом коэффициент износа объекта недвижимости, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, не может быть установлен менее 0,1.

8.3.4. Коэффициент вида строительного материала (Км).

Значение коэффициента вида строительных материалов устанавливается в зависимости от вида строительных материалов основных конструктивных элементов здания (сооружения) дифференцируется по следующим категориям:

- кирпич-1,2;
- железобетон-1,0;
- комбинированные-0,8;
- дерево-0,6.

8.3.5. Коэффициент типа здания (Кт).

Значение коэффициента типа здания устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания и дифференцируется по следующим категориям:

- административное -1,0;
- прочие -0,8;
- производственное -0,5;
- складское -0,3.

8.3.6. Коэффициент вида деятельности (Кд) устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора, соответствующего коду ОКОНХ.

Коэффициенты видов деятельности:

1. для государственных учреждений, некоммерческих и общественных организаций:

- 1.1. общественных или религиозных организаций и объединений, общественных движений, партий, профсоюзов, ассоциаций и союзов, социальных благотворительных и иных фондов-0,6.
- 1.2. органов налоговой инспекции, Пенсионного фонда, земельного кадастра, охраны окружающей среды, финансовых, технической инвентаризации, технического надзора, социального страхования, статистики, почтовой связи, судебных, юстиции, МВД, прокуратуры, научно-исследовательских, опытно-конструкторских организаций системы РАН, других государственных и областных учреждений, нотариальных и адвокатских контор-0,2.
2. Для частных предпринимателей и коммерческих организаций:
  - 2.1. Банков, пунктов обмена валют, ломбардов, ночных клубов, игорного бизнеса, гостиниц, бань-саун, предприятий оптовой торговли, предприятий розничной торговли, магазинов-кулинарий, столовых, ресторанов, кафе, баров, закусочных, супермаркетов, вино-водочных магазинов, охранных бюро, фирм, осуществляющих операции с ценными бумагами, инвестиционных компаний, аудиторских фирм, риэлтерских фирм, юридических консультаций, консультативно-посреднических организаций, центров и бюро консультационно-технического обеспечения и создания программных продуктов (для компьютеров и ЭВМ), автосервиса-6,0.
  - 2.2. Складов, баз хранения продуктов и грузов -4,5.
  - 2.3. Государственных, областных и муниципальных предприятий и учреждений всех отраслей - 3,0.
  - 2.4. Учебных заведений, медицинских кабинетов, бытового обслуживания-2,0.
  - 2.5. Виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень-3,0.

При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата для каждого вида деятельности рассчитывается пропорционально занимаемой площади».

8.3.8. Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж).

Коэффициент качества нежилого помещения представляет сумму коэффициентов, характеризующих качества объекта недвижимости:

$$Кнж=К1+К2+К3+К4$$

Значение коэффициентов дифференцируется по следующим показателям:

К1-расположение помещения:

отдельно стоящее здание-0,3;

надземная встроено-пристроенная часть-0,25;

чердак (мансарда)-0,1;

полуподвал (цокольный этаж)-0,15;

подвал(дебаркадер)-0,05.

К2-степень технического обустройства:

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

при отсутствии одного из элементов благоустройства К2 снижается на 0,05.

К3-высота потолков в помещении (средняя в здании):

свыше 3,0 метров-0,07;

от 2,6 до 3 метров-0,04;

менее 2,6 метра-0,02.

К4-удобство коммерческого использования:

отдельный вход с улицы-0,1;

отдельный вход со двора-0,06;

общий вход с улицы-0,04;

общий вход со двора-0,03.

Обращается в суд с заявлением о расторжении договора и взыскания арендной платы, убытков, неустойки.

8.3.9.S – общая площадь нежилого помещения, сдаваемого в аренду (кв.м).

8.3.10. Значение «10» - срок окупаемости капитальных вложений.

8.3.11. Специальный коэффициент. Коэффициент конкурсного спроса (Ккс).

Коэффициент конкурсного спроса устанавливается для расчета арендной платы при заключении договора аренды с победителем конкурса или аукциона и определяется как отношение уровня цены 1 кв.м. аренды нежилого помещения, сложившийся на аукционе, к уровню начальной его цены.

В прилагаем к договору аренды расчете арендной платы в обязательном порядке указывается величина арендной платы за 1 кв.м.

Величина арендной платы не может быть установлена ниже минимальной величины арендной платы, если величина арендной платы меньше минимальной, то в качестве величины арендной платы за 1 кв.м. принимается минимальная величина арендной платы за 1 кв.м., размер которой определяется ежегодно аналогичным путем, показывает уровень платежеспособного спроса на арендуемое имущество.

Минимальная величина арендной платы ежегодно устанавливается решением Котельничской районной Думы.

8.3.12. величина годовой арендной платы за аренду движимого имущества, находящегося в муниципальной казне, определяется соглашением сторон, но не может быть менее 12% от оценочной или рыночной стоимости объекта.

8.3.13. сумма ежемесячных платежей определяется как  $\frac{1}{2}$  размера годовой арендной платы плюс налог на добавленную стоимость.

8.3.14. арендная плата уплачивается в местный бюджет ежемесячно до 20 числа расчетного периода. В случае не внесения в установленный срок арендной платы на должника возлагается обязанность уплатить неустойку в соответствии с условиями договора.

## **9. Субаренда**

9.1. Арендатор вправе сдавать арендуемое им муниципальное имущество, но не более 50 процентов общей площади помещений, в субаренду.

9.2. Сдача в субаренду временно не используемых арендатором помещений (площадей) осуществляется с согласия представителя собственника – Администрация.

9.3. В случае заключения договора субаренды размер арендной платы по основному договору подлежит перерасчету путем увеличения коэффициента вида деятельности на величину, исчисляемую как отношение предоставляемых в субаренду площадей к общей арендуемой площади.

9.4. Согласие Администрации оформляется распоряжением, в котором указывается: площадь и технические характеристики помещения; срок действия договора субаренды; условия оплаты и методика расчета арендной платы.

Обязательным условием дачи согласия Администрации на субаренду является безусловное исполнение арендатором обязанностей по договору аренды, в том числе отсутствие задолженности по арендной плате.

9.5. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия основного договора аренды.

9.6. Договор субаренды пролонгации не подлежит.

9.7. Договор субаренды подлежит учету в Администрации.

## **10. Порядок определения величины арендной платы и предоставления в аренду муниципального имущества жилищно-коммунального комплекса Котельничского района**

10.1. Муниципальное имущество жилищно-коммунального комплекса Покровского поселения предоставляется в аренду организации, выигравшей конкурс по отбору заказчика для оказания жилищных и коммунальных услуг населению Покровского поселения в соответствии с настоящей главой, а также в частях, не противоречащих ей:

первой, второй, третьей, четвертой и седьмой главами настоящего Положения, целевым назначением по распоряжению главы администрации Покровского поселения.

10.2. С целью социальной защиты населения величина годовой арендой платы, учитываемая в тарифах на жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые населению Покровского поселения, определяется в размере годовых амортизационных отчислений на арендуемое имущество.

10.3. Расчеты по договору аренды производятся сторонами ежемесячно до 20 числа расчетного периода в соответствии с условиями договора.

10.4. Арендодатель целевым назначением использует арендную плату на капитальный ремонт и обновление сдаваемого в аренду имущества.

10.5. Муниципальное имущество жилищно-коммунального комплекса Покровского поселения не подлежит передаче в субаренду и залог.

10.6. Арендодатель несет ответственность перед собственником имущества за сохранность и использование сданного в аренду имущества по назначению в соответствии с законодательством Российской Федерации и заключенными гражданско-правовыми договорами.

10.7. Собственник имущества производит проверки сохранности сданного в аренду имущества и использования его по назначению в соответствии с законодательством Российской Федерации и установленными полномочиями, но не чаще одного раза в год.