



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД СУЗДАЛЬ

Р Е Ш Е Н И Е

19.11.2013

№ 99

Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов, являющихся собственностью муниципального образования город Суздаль

Руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статьями 26, 37 Устава муниципального образования город Суздаль в целях повышения эффективности процесса управления недвижимым имуществом, находящимся в собственности муниципального образования город Суздаль, Совет народных депутатов **р е ш и л**:

1. Утвердить Положение о порядке сдачи в аренду объектов, являющихся собственностью муниципального образования город Суздаль, согласно приложению.

2. Признать утратившими силу решения Совета народных депутатов от 15.12.2009 № 113 «О новой редакции Положения «О порядке сдачи в аренду объектов, являющихся собственностью муниципального образования город Суздаль», от 17.07.2012 № 63 «О протесте Суздальской межрайонной прокуратуры на решение Совета народных депутатов от 15.12.2009 № 113 «О новой редакции Положения «О порядке сдачи в аренду объектов, являющихся собственностью муниципального образования город Суздаль».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в средствах массовой информации.

Глава города Суздаля

И.Э. Кехтер

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке сдачи в аренду объектов, являющихся собственностью
муниципального образования город Суздаль

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- Федеральным законом Российской Федерации от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;
- приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС РФ от 10.02.2010 № 67);
- Уставом муниципального образования город Суздаль Владимирской области;
- иными нормативно-правовыми актами.

1.2. В Положении используются следующие термины и определения:

1.2.1. Аренда – основанное на договоре возмездное, временное владение и пользование или временное пользование имуществом, являющимся собственностью муниципального образования город Суздаль (далее по тексту имущество МО) на условиях, предусмотренных договором аренды с Арендодателем без изменения права собственности или иного вещного права на это имущество (далее по тексту – договор аренды).

1.2.2. Арендодатель – уполномоченное собственником лицо, наделенное правом на сдачу объектов муниципальной собственности в аренду.

1.2.3. Арендатор – физическое или юридическое лицо, приобретающее право срочного возмездного временного владения, пользования или временного пользования объектами муниципальной собственности на основании соответствующим образом оформленного договора аренды.

1.2.4. Балансодержатель – юридическое лицо, владеющее имуществом на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления и подписывающее договор аренды на стороне арендодателя.

1.2.5. Арендодателем по договору аренды собственности муниципального образования город Суздаль выступает уполномоченный орган.

1.2.6. Муниципальные преференции - предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, муниципальных гарантий.

1.2.7. Социально ориентированные некоммерческие организации - некоммерческие организации, созданные в предусмотренных Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» формах (за исключением государственных корпораций, государственных компаний, общественных объединений, являющихся политическими партиями) и осуществляющие деятельность, направленную на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также виды деятельности, предусмотренные статьёй 31.1 указанного Федерального закона.

1.3. К объектам муниципальной собственности относятся муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения, встроено-пристроенные и отдельно стоящие нежилые помещения (здания, строения, сооружения), оборудование, транспортные средства, ценные бумаги, нематериальные активы, интеллектуальная собственность, другое движимое и недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности города Суздаля и подлежащее учету в Реестре муниципального имущества в соответствии с требованиями норм действующего законодательства Российской Федерации.

1.4. Контроль за использованием по назначению арендуемых объектов муниципальной собственности и выполнением условий договора аренды осуществляет орган, уполномоченный в соответствии с правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования город Суздаль осуществлять от имени Администрации города Суздаля Владимирской области права по управлению, распоряжению и сдаче в аренду объектов муниципальной собственности.

1.5. Доходы, получаемые в виде арендной платы либо иной платы за передачу в возмездное пользование муниципального имущества, за исключением имущества автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, а также доходы от продажи права аренды объектов нежилого фонда, за исключением имущества автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в полном объеме зачисляются в бюджет города.

1.6. Действия настоящего Положения не распространяются на отношения по сдаче в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов, являющихся муниципальной собственностью, а также жилищного фонда.

2. Сдача в аренду объектов муниципальной собственности

2.1. Сдача в аренду объектов муниципальной собственности осуществляется в следующих формах:

- на аукционе;
- по конкурсу;

- без проведения торгов в случаях, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- без проведения торгов в случае предоставления указанного имущества в виде муниципальной преференции в порядке, установленном главой 3 Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- без проведения торгов в случаях оказания имущественной поддержки социально ориентированным некоммерческим организациям при соблюдении требований, установленных ст. 31.1 Федерального закона Российской Федерации от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

2.1.1. Аукцион представляет собой способ определения арендатора, при котором победителем на торгах становится соискатель, предложивший наивысшую цену за право заключения договора аренды либо наивысшую ставку арендной платы.

2.1.2. Конкурс – способ определения арендатора, при котором победителем становится соискатель, предложивший лучшие условия по отношению к арендуемому объекту с максимальной выгодой для собственника.

2.1.3. Муниципальная преференция путем передачи муниципального имущества предоставляется на основании правовых актов органа местного самоуправления муниципального образования город Суздаль исключительно в целях, указанных в части 1 статьи 19 Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа (за исключением предоставления муниципальной преференции в случаях, указанных в части 3 статьи 19 указанного Федерального закона).

2.1.4. Оказание имущественной поддержки социально ориентированным некоммерческим организациям осуществляется органами местного самоуправления муниципального образования город Суздаль путем передачи в аренду (в том числе по льготным ставкам арендной платы) таким некоммерческим организациям муниципального имущества. Указанное имущество должно использоваться только по целевому назначению.

2.2. Форма сдачи объектов муниципальной собственности в аренду определяется уполномоченным органом:

2.2.1. Порядок организации и проведения торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества определяется Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67.

2.2.2. Порядок предоставления муниципальной преференции определяется статьей 20 Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2.2.3. Предоставление муниципального имущества (за исключением земельных участков), не закрепленных на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в аренду социально ориентированным некоммерческим организациям осуществляется в соответствии с пунктами 7 и 8 статьи 31.1. Федерального закона Российской Федерации от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», а также в ином порядке, если он предусмотрен решением Совета народных депутатов муниципального образования город Суздаль.

2.3. Сдача в аренду рабочих машин и инженерного оборудования, инженерных сетей с предоставлением права пользования ими на производственных площадях предприятия, рассматривается как сдача в аренду движимого имущества.

2.4. Муниципальное имущество может быть сдано в аренду индивидуальным предпринимателям, физическим и юридическим лицам, в том числе иностранным (зарегистрированным в Российской Федерации в установленном законодательством порядке):

2.4.1. От имени юридического лица заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду могут подавать лица, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами без доверенности, либо представители, действующие на основании доверенности или договора;

2.4.2. От имени физического лица и индивидуального предпринимателя заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду может подаваться ими лично или их представителями, действующими на основании надлежаще оформленной доверенности.

2.5. Заявления на аренду муниципального имущества подаются в уполномоченный орган или через Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Суздальского района с указанием цели использования муниципального имущества, площади, места расположения и других характеристик объекта. Заявление подлежит регистрации в установленном правовыми актами администрации города Суздаля порядке.

2.6. Рассмотрение заявлений на аренду муниципального имущества и принятие по ним решений производится в 30-дневный срок.

2.7. К заявлению прилагаются:

- копии учредительных документов для юридических лиц, правоустанавливающий документ, подтверждающий правомочность лица на подписание договора аренды;

- паспорт или свидетельство предпринимателя для физических лиц;

- документы, подтверждающие право на заключение договора аренды без проведения торгов в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- документы, подтверждающие право на заключение договора аренды без проведения торгов в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

В случае передачи муниципального имущества в аренду в качестве муниципальной преференции Заявители дополнительно предоставляют:

- заверенные нотариально копии учредительных документов;
- бухгалтерский баланс хозяйствующего субъекта по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления, либо, если хозяйствующий субъект не предоставляет в налоговые органы бухгалтерский баланс, иную предусмотренную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах документацию;

- перечень видов деятельности, осуществляемых хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную помощь, в течение двух лет, предшествующих дню подачи ходатайства, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, а также копии документов, подтверждающих право на осуществление видов деятельности, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для их осуществления требуется специальное разрешение;

- наименование видов продукции, объем продукции, произведенной и реализованной хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную помощь, в течение двух лет, предшествующих дню подачи ходатайства, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, с указанием кодов видов продукции;

- перечень лиц, входящих в одну группу лиц с хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную помощь, с указанием оснований для вхождения таких лиц в эту группу.

Перечень документов, необходимых для заключения договоров аренды муниципального имущества по результатам проведенных торгов, устанавливается конкурсной или аукционной документацией.

2.8. По результатам рассмотрения представленных документов уполномоченным органом принимается одно из следующих решений:

- о сдаче в аренду (по итогам проведенных торгов либо без проведения торгов);

- отказ в предоставлении имущества в аренду с указанием причин.

2.9. Основным документом, регулирующим отношения арендатора, балансодержателя и арендодателя, является договор аренды, заключаемый в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.10. Договор аренды объекта муниципальной собственности предусматривает:

- состав и характеристику сдаваемого в аренду объекта,
- целевое использование сдаваемого в аренду объекта,
- размер и порядок внесения арендной платы,
- срок начала и окончания действия договора аренды, а также его общий срок действия,
- обязанности сторон, участвующих в договоре,
- ответственность сторон за невыполнение условий договора,
- порядок и основания досрочного расторжения договора.

2.11. Договор аренды имущества, подлежащий государственной регистрации, если иное не установлено законом, вступает в силу с момента его регистрации в установленном законом порядке.

2.12. Оплата коммунальных услуг и техническое обслуживание арендуемых объектов муниципальной собственности производится на основании отдельно заключенных договоров.

2.13. Передача имущества в аренду осуществляется уполномоченным органом по передаточному акту, который включает в себя техническое описание объекта, его индивидуальные признаки, позволяющие идентифицировать объект, и является неотъемлемой частью договора.

2.14. При сдаче в аренду нежилых помещений, являющихся памятниками истории и культуры, неотъемлемой частью договора аренды является охранное обязательство, согласованное между Арендатором и органом государственной власти Владимирской области. Право пользования объектом осуществляется в соответствии с частью 3 статьи 52 Федерального закона Российской Федерации от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.15. Текущий ремонт арендуемого объекта производится Арендатором за свой счет, если иное не оговорено договором аренды, и в сроки, согласованные с уполномоченным органом.

Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

2.16. Для проведения Арендатором капитального ремонта или реконструкции объекта муниципальной собственности необходимо письменное согласование с уполномоченным органом (если объект муниципального имущества является памятником архитектуры, истории или культуры - также с уполномоченным органом государственной власти Владимирской области).

2.17. При прекращении договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором.

2.18. Типовые формы договоров аренды утверждаются постановлением администрации муниципального образования город Суздаль.

2.19. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

2.20. С целью обеспечения сохранности муниципальной собственности, сдаваемой в аренду, восстановления и придания первоначальных свойств, компенсации убытков, причиненных в результате аварийных и непредвиденных событий, при заключении договоров все юридические и физические лица обязаны оформить договор страхования арендованного муниципального имущества (за исключением Арендаторов, финансируемых из бюджетов всех уровней). В качестве Страхователя выступает Арендатор, в качестве Выгодоприобретателя – Балансодержатель.

2.21. Сдача в аренду объектов, являющихся собственностью муниципального образования город Суздаль, на срок более 5 лет производится на основании решения Совета народных депутатов.

3. *Арендная плата*

3.1. Устанавливаемая в договоре аренды муниципального имущества величина арендной платы может быть определена следующими способами:

- в соответствии с Порядком расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности города Суздаля (далее – Порядок расчета), разработанным с учетом предложений уполномоченного органа и учитывающего технические характеристики недвижимого имущества (приложение № 1);

- на основании результатов торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества;

- на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы объекта муниципального имущества, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.2. Устанавливаемая в договоре арендная плата за пользование имуществом муниципального образования город Суздаль определяется в соответствии с настоящим Положением и утвержденными решениями Совета народных депутатов коэффициентами.

3.3. Основой для определения размера арендной платы является базовая величина стоимости одного квадратного метра площади нежилых помещений, утверждаемая Советом народных депутатов.

3.4. Арендная плата за один квадратный метр за год не может быть меньше минимальной ставки арендной платы, устанавливаемой Советом народных депутатов на очередной финансовый год.

3.5. Минимальная ставка арендной платы за один квадратный метр в год не может изменяться чаще одного раза в год.

3.6. При изменении базовой величины, минимальной ставки и/или Порядка расчета, арендная плата подлежит обязательному перерасчету с внесением в договор аренды соответствующих изменений, но не чаще одного раза в год.

Положение абзаца первого настоящего пункта не распространяются на арендную плату, размер которой был определен по результатам проведения торгов на повышение ставки арендной платы.

3.7. Учреждения и организации – Арендаторы, финансируемые из городского бюджета и расположенные в помещениях муниципальной собственности, могут освобождаться от перечисления арендной платы в бюджет города на основании постановления администрации города Суздаля.

3.8. Доходы от сдачи в аренду муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении учреждений, финансируемых за счет средств городского бюджета, остаются в их распоряжении и учитываются в качестве внебюджетного источника финансирования по смете учреждений на развитие и содержание их материально-технической базы.

3.9. Арендная плата является одним из источников пополнения средств городского бюджета.

3.10. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом перечисляется Арендатором в городской бюджет на расчетный счет администрации города Суздаля.

3.11. При сдаче в аренду движимого имущества размер арендной платы определяется исходя из его балансовой стоимости, нормы амортизации, уровня рентабельности не менее 10%, социальной значимости (приложение № 2).

3.12. Учет арендной платы, фактически перечисленной Арендаторами в городской бюджет, осуществляет уполномоченный орган.

3.13. Льготы по арендной плате предоставляются по решению Совета народных депутатов.

4. Субаренда

4.1. Имущество муниципального образования может быть с согласия Арендодателя и Балансодержателя сдано Арендатором в субаренду физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям в порядке, установленном статьей 17.1. Федерального закона Российской Федерации от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Имущество в субаренду предоставляется на срок, не превышающий срок аренды.

4.2. При сдаче в субаренду части арендуемого нежилого помещения, Арендатор представляет в уполномоченный орган заявление.

4.3. Торги на право заключения договора субаренды проводятся Арендодателем и (или) уполномоченным Арендодателем органом.

4.4. Размер площади нежилого помещения, передаваемого в субаренду, не должен превышать 30 (тридцати) процентов от общей арендуемой площади.

4.5. При сдаче недвижимого имущества в субаренду расчет арендной платы производится в соответствии с Порядком расчета арендной платы по основному договору и согласовывается с уполномоченным органом.

4.6. Договор субаренды на срок более одного года подлежит обязательной государственной регистрации.

4.7. Ответственность за нарушение условий договора субаренды перед Арендодателем и Балансодержателем несет основной Арендатор в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

5. Расходы по содержанию арендованного имущества

5.1. Балансодержатель должен производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено договором аренды.

5.2. Затраты, произведенные Арендатором, осуществляющим в случаях, предусмотренных договором аренды, капитальный ремонт или реконструкцию зданий и сооружений, взятых в аренду, на основании сметы, согласованной с Арендодателем, Балансодержателем по предъявленным платежным поручениям, счетам, актам и иным документам о выполнении работ, могут быть зачтены в счет арендной платы в соответствии с Порядком расчета арендной платы и приложением 2 указанного Порядка.

Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, Балансодержателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

5.3. Если договором аренды по согласованию с Балансодержателем, а для объектов культурного наследия и по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия, проведение капитального ремонта, реконструкции или реставрации муниципального имущества возложено на Арендатора, арендная плата может быть установлена в размере 50 (пятидесяти)% от минимальной ставки на срок выполнения работ, но не более 5 (пяти) лет на основании проектно-сметной документации, актов выполненных работ и иных документов, подтверждающих вложение средств в работы по сохранению объекта.

6. Заключительные положения.

6.1. Муниципальное имущество, закрепленное за юридическими лицами – Балансодержателями, на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или иного договора, сдаваемое ими в пользование (аренду) другим физическим или юридическим лицам, либо индивидуальным предпринимателям в нарушение настоящего Положения, изымается уполномоченным органом в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства.

6.2. Договор аренды может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя или Арендатора по основаниям, предусмотренным Гражданским Кодексом Российской Федерации.

**ПОРЯДОК
РАСЧЕТА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
ОБЪЕКТАМИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩИМИСЯ В
МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА СУЗДАЛЯ**

1. Настоящий Порядок расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности города Суздаля (далее - Порядок), применяется при определении арендной платы за пользование объектами муниципального недвижимого имущества - зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, а также наружными и внутренними стенами зданий, опорами уличного освещения, иными материальными ценностями, находящимися в муниципальной собственности города Суздаля.

2. Расчет арендной платы за пользование объектами муниципального недвижимого имущества - зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями - производится в соответствии с приложением № 1 к настоящему Порядку и применяется в следующих случаях:

- для определения начальной (стартовой) цены договора при передаче в аренду недвижимого имущества общей площадью до 40 кв.м (включительно) по результатам проведения торгов;

- для определения арендной платы при передаче муниципального недвижимого имущества в аренду без проведения торгов в случаях, предусмотренных законом, если иной порядок определения арендной платы не установлен действующим законодательством Российской Федерации.

3. При передаче в аренду части зданий (отдельных помещений), строений, сооружений для расчета в состав арендуемой площади, кроме основных помещений, непосредственно используемых арендатором, включаются вспомогательные площади (коридоры, подсобные помещения, санузлы и т.д.). Размер вспомогательных площадей устанавливается в зависимости от возможности использования их арендатором и расположения основной площади:

1) полностью - если они используются только одним арендатором;
2) частично или пропорционально занимаемой площади - при использовании совместно с балансодержателем и (или) другими арендаторами, в этом случае лестничные клетки, внутренние открытые лестницы общего пользования в состав арендуемой площади не включаются.

4. Численные значения коэффициентов для расчета арендной платы за пользование объектами муниципального недвижимого имущества на очередной финансовый год утверждаются решением Совета народных депутатов:

4.1. При передаче муниципального недвижимого имущества в аренду казенным и бюджетным учреждениям, а также социально ориентированным

некоммерческим организациям величина арендной платы в договоре аренды муниципального имущества устанавливается исходя из минимальной ставки арендной платы за 1 квадратный метр в год, размер которой утверждается решением Совета народных депутатов муниципального образования город Суздаль о бюджете муниципального образования город Суздаль на очередной финансовый год и плановый период.

4.2. Расчет арендной платы за пользование объектами муниципального недвижимого имущества – наружными и внутренними стенами зданий, опорами уличного освещения, иными материальными ценностями, находящимися в муниципальной собственности города Суздаля, для размещения на них информационных щитов и иных установок, производится в соответствии с приложением № 3 к настоящему Порядку.

Базовая ставка арендной платы за пользование 1 квадратного метра указанного в настоящем пункте муниципального имущества утверждается решением Совета народных депутатов муниципального образования город Суздаль.

5. Величина арендной платы по соглашению сторон может быть установлена в сумме больше расчетной.

6. Сумма ежемесячных платежей определяется как 1/12 от размера годовой арендной платы, при этом расчетная сумма округляется до рублей в большую сторону.

7. Устанавливаемая в договоре аренды муниципального имущества величина арендной платы может быть определена как по расчету, произведенному в соответствии с настоящим Порядком, так и на основании:

- 1) результата торгов на право аренды муниципального имущества;
- 2) отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы объекта по результатам проведения оценки рыночной стоимости арендной платы объекта в порядке, установленном законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации; отбор независимого оценщика производится уполномоченным органом по управлению имуществом и земельными ресурсами администрации города Суздаля в порядке, установленном законодательством в пределах средств, предусмотренных на эти цели решением Совета о бюджете муниципального образования город Суздаль на очередной финансовый год и плановый период.

8. Налог на добавленную стоимость (НДС) в состав арендной платы не входит и оплачивается арендатором самостоятельно в порядке, установленном действующим законодательством.

9. Расходы по содержанию арендуемого муниципального имущества (в том числе необходимые эксплуатационные расходы и административно-хозяйственные услуги, возмещение балансодержателю затрат по оплате за оказание коммунальных услуг, амортизационных отчислений и т.д.) в состав арендной платы не входят и оплачиваются арендатором отдельно.

10. Договором аренды может предусматриваться возможность частичного или полного возмещения затрат, понесенных Арендатором, на проведение капитального ремонта, реконструкции, реставрации, иных неотделимых

улучшений арендуемого имущества путем снижения размера арендной платы в порядке, предусмотренном приложением № 2 к настоящему Порядку.

11. При использовании арендуемых помещений совместно с Балансодержателем или другими арендаторами и не более четырех часов в сутки одним арендатором арендная плата устанавливается за время, в которое Арендатор фактически будет использовать арендуемое помещение, на основании графика работы, согласованного с Балансодержателем объекта, и нормы рабочего времени (по расчетному графику пятидневной рабочей недели с двумя выходными днями) на текущий год в соответствии с производственным календарем, утвержденным уполномоченным органом.

12. Пересмотр (перерасчет) арендной платы производится в следующих случаях и порядке:

- 1) при частичном изменении состава арендуемого имущества;
- 2) один раз в год по договорам аренды со сроком действия более одного года:
 - при изменении настоящего Порядка;
 - при изменении расчетных коэффициентов, если арендная плата установлена на основании расчета;
 - при изменении размера минимальной ставки за 1 квадратный метр в год;
 - если арендная плата была установлена на основании рыночной оценки, пересмотр ее производится с учетом коэффициента перерасчета в порядке, определенном договором аренды.

Приложение № 1
к Порядку
расчета годовой арендной платы

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА - ЗДАНИЯМИ, СТРОЕНИЯМИ, СООРУЖЕНИЯМИ И ОТДЕЛЬНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

I. Годовая арендная плата рассчитывается по формуле:

$$A_n = (C_b \times K_{из} \times K_m \times K_t \times K_{нж} \times K_z \times K_{тд} \times K_{кр}) \times S, \text{ где:}$$

1. C_b - базовая ставка арендной платы, в рублях.

Устанавливается в размере не более 10% от стоимости строительства 1 кв. м и ежегодно изменяется в соответствии с официальными публикациями о величине стоимости строительства 1 кв. м.

2. $K_{из}$ - коэффициент износа.

$$K_{из} = (100\% - \% \text{ износа}): 100$$

Процент износа устанавливается по данным органов технической инвентаризации на текущий год. При отсутствии данных износ определяется на основании утвержденных норм амортизации.

3. Км - коэффициент вида строительного материала стен.

Устанавливается в зависимости от вида строительных материалов основных конструктивных элементов здания (сооружения) - стен и дифференцируется по следующим категориям:

кирпич; железобетон; шлакоблоки; дерево; смешанные; прочие.

4. Кт - коэффициент типа здания (сооружения).

Устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания (сооружения) и дифференцируется по следующим категориям: административное; производственное, в т.ч. гараж; складское; временное сооружение; прочие, в том числе линейные объекты.

5. Кз - коэффициент территориальной зоны.

Устанавливается в зависимости от расположения объекта на территории области.

6. Ктд - коэффициент типа деятельности.

Устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора, осуществляемого непосредственно в арендуемом помещении. Вид деятельности арендатора подтверждается информационным письмом территориального органа Росстата РФ о присвоении кода ОКВЭД, целью использования помещения, иными документами.

7. Кнж - коэффициент качества недвижимого имущества.

Устанавливается в зависимости от состава имущества (отдельно стоящее здание, его часть, линейный объект и т.д.), его расположения на территории населенного пункта, расположения арендуемого помещения в здании, степени технического обустройства, удобства коммерческого использования.

8. Ккр - коэффициент капитального ремонта.

Устанавливается в случае проведения арендатором капитального ремонта, реконструкции, реставрации, иных неотделимых улучшений арендуемого имущества в установленном порядке.

9. Кп - коэффициент перерасчета арендной платы, учитывающий инфляцию.

Устанавливается в целях проведения ежегодного перерасчета арендной платы по договорам аренды со сроком действия более одного года, если арендная плата была установлена на основании рыночной оценки или по результатам торгов.

S - общая арендуемая площадь объекта недвижимого имущества (с учетом вспомогательной).

II. Годовая арендная плата при почасовом использовании помещений арендатором (Апч) рассчитывается по формуле:

Апч = Т1 х Ап / Т, где:

T1 - время фактического использования арендуемого объекта в год (в часах) на основании графика работы, согласованного с балансодержателем объекта;

Ап - годовая арендная плата, рассчитанная в соответствии в настоящим Порядком;

T - норма рабочего времени в соответствии с производственным календарем, утвержденным уполномоченным органом на текущий год, по расчетному графику пятидневной рабочей недели с двумя выходными днями.

Приложение № 2
к Порядку
расчета годовой арендной платы

**ПОРЯДОК
ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТ АРЕНДАТОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ
КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА, РЕКОНСТРУКЦИИ, РЕСТАВРАЦИИ И ИНЫХ
НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА СУЗДАЛЯ**

I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру возмещения затрат, понесенных арендатором на проведение капитального ремонта, реконструкции, реставрации и иных неотделимых улучшений (далее - капитальный ремонт) арендуемых объектов муниципального недвижимого имущества города Суздаля (далее - объект недвижимого имущества), арендодателем по которым выступает уполномоченный орган.

1.2. Капитальный ремонт объектов недвижимого имущества может осуществляться арендатором только с письменного согласия уполномоченного органа и учреждения, за которым объект недвижимого имущества закреплен на праве оперативного управления (далее - балансодержатель), и должен включать устранение неисправностей изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом могут осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта, его перепланировка, не вызывающая изменения основных технико-экономических показателей здания.

1.3. Для решения вопроса о необходимости проведения капитального ремонта уполномоченным органом создается комиссия по вопросам согласования производства капитального ремонта и возмещения затрат на его проведение (далее - Комиссия) с участием представителей отделов администрации города Суздаля.

2. Порядок согласования проведения капитального ремонта

2.1. Для получения согласования на проведение капитального ремонта арендуемого объекта недвижимого имущества арендатор представляет в уполномоченный орган:

- заявление о разрешении проведения капитального ремонта арендуемого объекта недвижимого имущества и снижении размера арендной платы в связи с затратами на его проведение, подписанное представителем балансодержателя;

- акт технического обследования, отражающий фактическое состояние объекта (дефектную ведомость) и обосновывающий необходимость проведения работ капитального характера, составленный и подписанный представителем балансодержателя, либо техническое заключение специализированной организации по результатам обследования объекта недвижимого имущества.

2.2. По результатам рассмотрения заявления арендатора Комиссия принимает решение о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости.

2.3. При принятии положительного решения арендатор обязан представить на согласование в уполномоченный орган для рассмотрения на комиссии следующие документы:

- согласованную с балансодержателем объекта недвижимого имущества проектно-сметную документацию с заключением органа, осуществляющего проведение государственной политики в области ценообразования на строительную продукцию на территории Владимирской области;

- план-график проведения работ;

- для объектов культурного наследия либо помещений, расположенных в зданиях - объектах культурного наследия, дополнительно заключение органа охраны объектов культурного наследия Владимирской области о необходимости проведения капитального ремонта с указанием перечня, объемов и стоимости работ.

2.4. На основании представленных документов Комиссия принимает решение об установлении арендатору величины арендной платы с учетом коэффициента капитального ремонта $K_{кр}$ и планового периода, на который она предоставляется.

Плановый период рассчитывается по формуле:

$$T_{пл} = CЗп / (Aп - Aпк), \text{ где:}$$

$T_{пл}$ - плановый период (в месяцах), на который устанавливается величина арендной платы с коэффициентом капитального ремонта;

$CЗп$ - предполагаемая сумма затрат арендатора на проведение капитального ремонта;

$Aп$ - месячная сумма арендной платы согласно договору аренды объекта недвижимого имущества, рассчитанная в соответствии с Порядком расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности города Суздаля (без учета НДС);

$Aпк$ - месячная сумма арендной платы согласно договору аренды объекта недвижимого имущества, рассчитанная в соответствии с Порядком расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества,

находящимися в муниципальной собственности города Суздаля (без учета НДС) с применением коэффициента капитального ремонта.

Решение оформляется протоколом Комиссии, который утверждается распоряжением руководителя уполномоченного органа. На основании данного распоряжения между арендодателем, балансодержателем и арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды о проведении капитального ремонта и порядке компенсации затрат арендатора.

3. Условия и порядок возмещения затрат

3.1. Для подтверждения произведенных затрат арендатор не позднее 10 дней с даты окончания работ представляет в уполномоченный орган:

- справку о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3), акты сдачи-приемки выполненных работ (форма КС-2), подписанные балансодержателем;

- копии договоров подряда, заверенные надлежащим образом;

- копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы, с отметкой банка;

- справку о выполнении задания на производство работ, выданную органом охраны объектов культурного наследия Владимирской области (для объектов недвижимого имущества, являющихся объектами культурного наследия).

3.2. Комиссия проверяет представленные арендатором документы на соответствие объемов и стоимости работ ранее согласованной сметной документации на выполнение капитального ремонта. Решение Комиссии оформляется протоколом и является основанием для расчета фактического периода, на который арендатору предоставляется арендная плата, исчисленная с коэффициентом капитального ремонта.

Ответственность за достоверность представленных документов, а также фактическое выполнение объемов работ по капитальному ремонту несут арендатор и балансодержатель арендуемого объекта.

3.3. Возмещению подлежат затраты:

- на капитальный ремонт (в том числе, работы по усилению или частичной замене) основных конструкций объекта недвижимого имущества в связи с неудовлетворительным техническим состоянием, подтвержденным материалами обследования;

- на ремонт или замену основных элементов конструкций (кровли, лестничных маршей и площадок, ремонт фасадов зданий, входных крылец, полов, перекрытий, стен, оконных и дверных заполнений и пр.);

- на ремонт или замену инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации, дренажа при условии их неудовлетворительного технического состояния и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт;

- на ремонт подвальных либо других непригодных помещений, находящихся в неудовлетворительном санитарно-техническом состоянии;

- на разработку проектно-сметной документации, включая затраты на обследование технического состояния объекта недвижимого имущества;

- на работы по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные Федеральным законом Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- на работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения при наличии этих работ в утвержденной и согласованной в установленном порядке проектно-сметной документации или дефектной ведомости в случае, если объект недвижимого имущества относится к объектам социальной инфраструктуры.

3.4. Затраты на текущий ремонт, косметический ремонт, отделочные работы, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, проведение работ по обеспечению технологических процессов и др.), не возмещаются.

3.5. Возмещению не подлежат расходы на ремонтные работы капитального характера, связанные с непосредственной деятельностью арендатора и его специфическими потребностями (перепланировка помещений, обустройство дополнительных входов или проемов, дополнительное тепло-, энерго-, водоснабжение, вентиляция и др.), а также работы, выполненные из дорогостоящих материалов и не связанные с улучшением технического состояния объекта (установка подвесных потолков, декоративных панелей, оконных рам, дверных полотен из улучшенных материалов и др.).

3.6. Непредвиденные работы и затраты по капитальному ремонту, реконструкции, неотделимым улучшениям объекта недвижимого имущества возмещению не подлежат.

3.7. Возмещение затрат арендатора на капитальный ремонт объекта недвижимого имущества осуществляется путем уменьшения арендной платы на сумму произведенных затрат (или части затрат) арендатора на период возмещения указанных затрат.

3.8. Фактический период, на который арендатору устанавливается величина арендной платы с учетом коэффициента капитального ремонта, определяется по формуле:

$$\text{ФП} = \text{СЗф} / (\text{Ап} - \text{Апк}), \text{ где}$$

ФП - фактический период (в месяцах), на который арендатору устанавливается величина арендной платы с учетом коэффициента капитального ремонта 0,1;

СЗф - сумма затрат арендатора на проведение ремонтных работ при текущем уровне цен (без учета НДС), принятая Комиссией по акту выполненным работ;

Ап - месячная сумма арендной платы согласно договору аренды объекта недвижимого имущества, рассчитанная в соответствии с Порядком расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества,

находящимися в муниципальной собственности города Суздаля (без учета льгот по оплате и НДС);

Апк - месячная сумма арендной платы согласно договору аренды объекта недвижимого имущества, рассчитанная в соответствии с Порядком расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности города Суздаля (без учета НДС) с применением коэффициента капитального ремонта.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на проведение ремонтных работ возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

В случае, если арендатор имеет задолженность по арендной плате, сумма долга вычитается из сумм затрат арендатора, принятых Комиссией.

В случае если фактический период менее планового, арендатор обязан внести недоплаченную сумму арендной платы в месячный срок со дня направления соответствующего уведомления уполномоченным органом.

3.9. В зависимости от видов и объемов ремонтных работ арендатору объекта недвижимого имущества может быть предоставлена отсрочка внесения арендной платы.

Отсрочка предоставляется с момента начала проведения ремонтных работ на срок не более шести месяцев в пределах одного финансового года в соответствии с утвержденным арендодателем планом-графиком.

С момента предоставления отсрочки внесения арендной платы за объект недвижимого имущества начисление пени не производится.

При прекращении отсрочки арендатор обязан внести арендную плату за объект недвижимого имущества за период отсрочки, рассчитанную по расчетной ставке с учетом состояния объекта недвижимого имущества на момент начала проведения ремонтных работ в соответствии с планом-графиком их выполнения.

3.10. По окончании периода возмещения затрат новая ставка арендной платы рассчитывается в соответствии с Порядком расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности города Суздаля, с учетом улучшенного состояния объекта недвижимого имущества.

Приложение № 3
к Порядку
расчета годовой арендной платы

**РАСЧЕТ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ
МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА СУЗДАЛЯ, К КОТОРЫМ
ПРИСОЕДИНЯЮТСЯ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ЩИТЫ И ИНЫЕ
УСТАНОВКИ**

1. Годовая арендная плата за аренду объектов муниципальной собственности (наружные и внутренние стены здания, опоры уличного освещения и т.д.) определяется по следующей формуле:

$$АП = (Сб \times Кв \times Кр \times Кз \times Кп) \times S, \text{ где}$$

1. **АП** – годовая арендная плата, руб. (без налога на добавленную стоимость). Налог на добавленную стоимость исчисляется и уплачивается в соответствии с действующим законодательством РФ;

2. **Сб** – базовая ставка арендной платы, в рублях за 1 квадратный метр информационного щита, иной установки;

3. **Кв** – коэффициент, учитывающий вид информационного носителя, иной установки.

Значения коэффициента:

а) установки на крыше - 2;

б) кронштейны, лайт-боксы (световые короба), брендмауэрное панно, иные установки, размещенные на внешних и внутренних стенах и других конструктивных элементах зданий, строений, сооружений, являющихся муниципальной собственностью – 1,5;

в) кронштейны, лайт-боксы (световые короба), брендмауэрное панно, иные установки, размещенные на опорах уличного освещения, опорах контактной сети, отдельно стоящих стойках, баннерные растяжки – 1,2;

4. **Кр** – коэффициент, учитывающий размер информационного носителя, иной установки.

Значение коэффициента:

а) до 3 кв.м. включительно – 4;

б) от 3 кв.м. до 10 кв.м. включительно – 2;

в) свыше 10 кв.м. – 1,6;

5. **Кз** – коэффициент территориальной зоны;

6. **Кп** – коэффициент перерасчета арендной платы учитывающий инфляцию;

7. **S** – общая арендуемая площадь для размещения информационной конструкции, иной установки, кв.м.

Приложение № 2
к Положению о порядке сдачи в аренду
объектов, являющихся собственностью
муниципального образования город Суздаль

**ПОРЯДОК
РАСЧЕТА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
МУНИЦИПАЛЬНЫМ ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

Годовая арендная плата (Ап) рассчитывается по формуле:

$Ап = Сб \times На \times Кс \times Кн \times Кз$, где:

1. Сб - восстановительная стоимость передаваемого в аренду имущества.
2. На - коэффициент, учитывающий величину годовой нормы амортизационных отчислений.

$На = \text{годовая норма амортизационных отчислений} / 100$

(применяется значение годовой нормы амортизационных отчислений в процентах к балансовой стоимости в соответствии с действующим законодательством).

3. Кс - коэффициент, учитывающий величину ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

$Кс = 1 + 2 \times (\text{ставка рефинансирования} / 100)$

(применяется размер ставки рефинансирования в процентах, установленный Центральным Банком РФ на дату проведения расчета).

4. Кн - коэффициент назначения имущества, устанавливается в зависимости от вида имущества, сдаваемого в аренду, в размере:

Кн =

3,0	<p>для оборудования по производству спиртовой, ликеро-водочной, винодельческой и пивоваренной продукции;</p> <p>для средств транспортировки горюче-смазочных материалов;</p> <p>для лесозаготовительного и лесоперерабатывающего оборудования;</p>
2,0	<p>для информационно-вычислительной техники;</p>

2,0	для транспортных автомобилей, прицепов и полуприцепов;
1,8	для легковых автомобилей;
0,9	для специальной дорожной техники, закупленной за счет бюджетных средств и предназначенной для использования ДРСУ;
1,0	для других видов оборудования и транспортных средств.

5. $K_3 = 0,1$ - коэффициент социальной значимости

(применяется для Арендаторов, оказывающих социально значимые или бесплатные услуги населению, на основании постановления Главы города и для Арендаторов - бюджетных учреждений).

6. Остаточная стоимость имущества (указывается справочно).

7. По соглашению сторон величина арендной платы может быть установлена в сумме больше расчетной.

8. При невозможности использования переданного в аренду имущества Арендатором круглосуточно (или при использовании совместно с владельцем) расчет арендной платы может производиться за время, в которое Арендатор фактически может его использовать, на основании графика работы, согласованного с владельцем имущества.

9. НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством.

10. Величина арендной платы может быть установлена как на основании расчета, так и на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы объекта или по результатам торгов за право аренды.