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

ДУМА СОСЬВИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПЯТЫЙ СОЗЫВ

Пятое заседание

РЕШЕНИЕ

от 23 августа 2012 г. N 56

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ "О ПЕРЕДАЧЕ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ

МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ

СОСЬВИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА"

В целях приведения нормативного акта местного самоуправления Сосьвинского городского округа в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, руководствуясь статьями 22, 45 Устава Сосьвинского городского округа, Дума Сосьвинского городского округа решила:

1. Утвердить [Положение](#P32) "О передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда находящихся в собственности Сосьвинского городского округа" (прилагается).

2. Признать утратившим силу Решение Думы Сосьвинского городского округа от 13.05.2010 N 356 "О передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда находящихся в собственности Сосьвинского городского округа" (в редакции Решений Думы Сосьвинского городского округа от 16.06.2011 N 538, от 19.09.2011 N 579, от 02.02.2012 N 649).

3. [Раздел 4](#P90) Положения "О передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда находящихся в собственности Сосьвинского городского округа" применяется к договорам аренды, заключенным после вступления настоящего Решения в законную силу. К договорам аренды, заключенным до вступления в законную силу настоящего Решения [раздел 4](#P90) Положения "О передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда находящихся в собственности Сосьвинского городского округа" применяется с 01.01.2013.

4. Опубликовать настоящее Решение в приложении к газете "Сосьвинские вести" - "Муниципальный вестник".

5. Контроль исполнения настоящего Решения возложить на постоянную депутатскую комиссию Думы Сосьвинского городского округа по экономике, бюджету, финансам, налогам и использованию природных ресурсов (П.Е. Пикалов).

Глава

Сосьвинского городского округа

А.А.САФОНОВ

Утверждено

Решением Думы

Сосьвинского городского округа

от 23 августа 2012 г. N 56

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПЕРЕДАЧЕ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО

НЕЖИЛОГО ФОНДА СОСЬВИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Положение "О передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда Сосьвинского городского округа" (далее - Положение) определяет основные принципы, порядок и единые правила передачи в аренду объектов муниципального нежилого фонда (отдельно стоящих зданий, сооружений, строений, а также частей зданий, сооружений, строений в виде встроенных и пристроенных нежилых помещений), помещений, находящихся в собственности Сосьвинского городского округа, обязательные для исполнения всеми расположенными на территории городского округа организациями, независимо от их организационно-правовых форм, физическими лицами, а также органами и должностными лицами местного самоуправления.

2. Арендодателем объектов муниципального нежилого фонда городского округа (далее по тексту - Объектов) находящегося в казне городского округа является муниципальное образование Сосьвинский городской округ, в лице Отраслевого (функционального) органа администрации Сосьвинского городского округа "Комитет по управлению муниципальным имуществом" (далее - КУМИ Сосьвинского городского округа). Арендаторами Объектов могут выступать физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели, зарегистрированные в установленном порядке действующим законодательством.

3. Объекты передаются в аренду по результатам конкурсов и аукционов по продаже права аренды, за исключением случаев, указанных в статье 17.1 Федерального закона от 26.07.2007 N 135-ФЗ "О защите конкуренции". Оформление договоров аренды осуществляет КУМИ Сосьвинского городского округа.

Заключенный договор аренды является основанием для заключения арендатором договоров об оказании коммунальных и эксплуатационных услуг, услуг по содержанию Объекта и прилегающей к нему территории с организацией, ответственной за эксплуатацию и обслуживание Объекта (далее по тексту - ответственная обслуживающая организация), а также иными эксплуатационными организациями.

4. Организатором конкурсов и аукционов по продаже права аренды на Объекты выступает Единая комиссия по проведению конкурсов и аукционов по продаже права аренды, безвозмездного пользования на объекты муниципальной собственности Сосьвинского городского округа и проведения конкурсов и аукционов по продаже объектов муниципальной собственности Сосьвинского городского округа в лице ее председателя (далее - Комиссия).

5. Основаниями для передачи в аренду Объекта являются:

1) распоряжение администрации Сосьвинского городского округа, в случаях, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2007 N 135-ФЗ "О защите конкуренции";

2) результаты торгов (аукционов и конкурсов), проведенных в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 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" (вместе с "Правилами 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") (далее - Приказ ФАС N 67 от 10.02.2010).

6. Договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Регистрация Договора аренды и оплата государственной пошлины проводится Арендатором в течение 30 календарных дней с момента подписания договора аренды Объекта. В период с момента фактической передачи Объекта и до момента государственной регистрации риск случайной гибели или повреждения Объекта несет Арендатор.

II. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

1. Заключение договора аренды Объекта на основании распоряжения администрации Сосьвинского городского округа, в случаях установленных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2007 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Заинтересованное лицо для заключения договора аренды предоставляет следующие документы:

- заявление в произвольной форме;

для индивидуальных предпринимателей:

- выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей;

- копия документа, удостоверяющего личность;

- доверенность (в случае подачи заявки представителем заявителя);

для юридических лиц:

- выписка из государственного реестра юридических лиц;

- копии учредительных документов юридического лица;

- выписку из протокола (приказа) соответствующего органа управления о выборе (назначении) руководителя, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности, заверенную печатью заявителя;

- выписку из протокола (приказа) соответствующего органа управления о совершении сделки, заверенную печатью заявителя;

- доверенность (в случае подачи заявки представителем заявителя).

КУМИ Сосьвинского городского округа готовит проект распоряжения администрации Сосьвинского городского округа о предоставлении Объекта в аренду.

На основании принятого распоряжения администрации Сосьвинского городского округа КУМИ Сосьвинского городского округа готовит проект договора аренды Объекта.

Причины отказа в предоставлении Объекта в аренду:

1) объект должен быть предоставлен в аренду только на основании торгов;

2) не предоставление заявителем документов, указанных в [пункте 2.1](#P51) настоящего Положения.

2. Предоставление Объекта по результатам торгов.

КУМИ Сосьвинского городского округа готовит проект постановления администрации Сосьвинского городского округа о проведении торгов на право аренды муниципального имущества Сосьвинского городского округа.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества определен Приказом ФАС N 67.

Начальная (минимальная) цена договора аренды муниципального имущества определяется в соответствии с [разделом 4](#P90) настоящего Положения.

III. ДОГОВОР АРЕНДЫ. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

1. Объект сдается в аренду на срок, установленный договором аренды в соответствии с действующим законодательством.

2. В договоре аренды объекта отражаются:

- данные, позволяющие индивидуализировать имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта временного пользования;

- порядок, условия и сроки внесения арендной платы;

- условия временного пользования Объектом, определяемые в соответствии с назначением последнего (указание вида деятельности, осуществляемого арендатором на Объекте, предоставленном в аренду) в том числе за техническое обслуживание объекта и содержание придомовой территории;

- обязательства арендатора по проведению ремонта Объекта и его сроки;

- обязательства арендатора по своевременному возврату Объекта;

- санкции, применяемые сторонами в случае невыполнения условий договора аренды Объекта;

- порядок досрочного расторжения договора аренды;

- порядок пересмотра арендной платы.

3. Передача недвижимого имущества в аренду осуществляется по акту приема-передачи.

|  |
| --- |
| Раздел 4 применяется к договорам аренды, заключенным до вступления в силу данного документа, с 1 января 2013 года ([пункт 3](#P15) данного документа). |

|  |
| --- |
| Раздел 4 применяется к договорам аренды, заключенным после вступления в силу данного документа ([пункт 3](#P15) данного документа). |

IV. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

И РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

1. Арендная плата за переданный в аренду Объект рассчитывается по формуле с применением утвержденной, на момент заключения договора годовой базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади Объекта в год и корректировочных коэффициентов.

Размер базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади Объекта в год устанавливается решением Думы городского округа на начало каждого года.

Корректировочные [коэффициенты](#P139) согласно Приложению N 1 к настоящему Положению.

Арендная плата рассчитывается по формуле:

АП = S x БС x К1 x К2 x К3 x К4 x К5

2. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящим Положением и договором аренды не чаще одного раза в календарный год.

Изменения размера арендной платы в связи с изменением базовой ставки или корректировочных коэффициентов являются обязательными для сторон с подписанием дополнительного соглашения к договору.

V. УЧЕТ И КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ,

ПЕРЕДАННЫХ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ

1. Контроль, за использованием переданных в аренду Объектов осуществляет КУМИ Сосьвинского городского округа.

2. КУМИ Сосьвинского городского округа на основании распоряжений КУМИ Сосьвинского городского округа проводит плановые и неплановые проверки сохранности и использования муниципального имущества, переданного по договорам аренды.

3. Все изменения характеристик Объектов, связанные с их арендой, учитываются в реестре муниципальной собственности городского округа, на основании данных, предоставляемых арендаторами и Бюро технической инвентаризации.

4. В случае несоблюдения арендаторами условий договоров аренды, требований настоящего Положения и действующего законодательства, КУМИ Сосьвинского городского округа предпринимает все дозволенные законодательством, настоящим Положением и договором аренды меры воздействия на недобросовестных арендаторов, включая обращение в Арбитражный суд по месту нахождения ответчика, суд общей юрисдикции с требованием о досрочном расторжении договора.

VI. ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ СОГЛАСИЯ НА ПЕРЕДАЧУ

ОБЪЕКТА (ЧАСТИ ОБЪЕКТА) В СУБАРЕНДУ

1. Арендатор вправе заключить договор субаренды объекта (части объекта) после получения согласия КУМИ Сосьвинского городского округа и с соблюдением требований законодательства о защите конкуренции.

2. Заявка на получение согласия на передачу объекта (части объекта) в субаренду (далее - заявка на субаренду) оформляется арендатором и представляется в КУМИ Сосьвинского городского округа с обязательным приложением следующих документов:

а) копия уставных документов субарендатора (свидетельство о государственной регистрации, Устав, учредительный договор);

б) справка от арендатора об отсутствии задолженности по арендной плате;

в) план размещения субарендатора в арендуемом Объекте;

г) заявлением о намерениях использования субарендатором Объекта.

Заявка, без приложения обязательных документов, рассмотрению не подлежит.

3. КУМИ Сосьвинского городского округа рассматривает заявку на субаренду, принимает решение о согласии или об отказе в согласии на передачу объекта (части объекта) в субаренду и письменно уведомляет об этом арендатора в течение 15 рабочих дней со дня поступления в КУМИ Сосьвинского городского округа заявки на субаренду.

4. КУМИ Сосьвинского городского округа отказывает в предоставлении согласия на передачу объекта (части объекта) в субаренду в следующих случаях:

1) заключение договора с субарендатором невозможно без проведения реконструкции объекта;

2) деятельность субарендатора не соответствует видам разрешенного использования объекта;

3) срок действия договора субаренды, предложенный арендатором, превышает срок действия договора аренды муниципального имущества.

5. Срок предоставления права на передачу объекта (части объекта) в субаренду не может превышать срока действия договора аренды муниципального имущества.

6. За передачу Объекта в субаренду без получения права на передачу Объекта (части Объекта) в субаренду, либо за нарушение требований по использованию Объекта, сданного в субаренду, арендатор несет ответственность, предусмотренную действующим гражданским законодательством РФ и договором аренды.

Приложение N 1

к Положению

"О передаче в аренду объектов

муниципального нежилого фонда

Сосьвинского городского округа"

КОРРЕКТИРОВОЧНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ

К БАЗОВОЙ СТАВКЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. КОЭФФИЦИЕНТ ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (К1)

(Виды деятельности, согласно "Общероссийскому классификатору услуг населению", утвержденного Постановлением Госстандарта РФ от 28.06.1993 N 163)

1.1. Ремонт и пошив швейный, меховых и кожаных изделий, головных уборов и изделий, текстильной галантереи, ремонт, пошив и вязание трикотажных изделий - 0,5.

1.2. Ремонт и техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и бытовых приборов, ремонт и изготовление металлоизделий - 0,4.

1.3. Услуги бань и душевых, парикмахерских. Услуги предприятий по прокату. Ритуальные, обрядовые услуги - 0,4.

1.4. Услуги телефонной связи - 1,4.

1.5. Услуги телеграфной связи - 1,4.

1.6. Услуги водоснабжения, услуги отопления - 0,15.

1.7. Предоставление объектов физической культуры и спорта для населения - 0,5.

1.8. Услуги, оказываемые органами государственного управления, и услуги, оказываемые адвокатурой - 0,9.

1.9. Услуги банков - 2,0.

1.10. Услуги торговли (торговля смешанными товарами) - 2,0.

1.11. Услуги торговли (торговля промышленными товарами) - 1,0.

1.12. Услуги торговли (торговля продовольственными товарами) - 1,5.

1.13. Услуги общественного питания - 0,6.

1.14. Производство и реализация строительных материалов - 0,9.

1.15. Деятельность аптек - 2,5.

1.16. Жилищные услуги, услуги коммунальных гостиниц и прочих коммунальных мест проживания - 0,5.

К видам деятельности не вошедшим в настоящий перечень применяется, К1 - 1,0.

2. КОЭФФИЦИЕНТ УЧЕТА МАТЕРИАЛОВ СТЕН (К2)

1,6 - в кирпичных зданиях;

1,5 - в панельных зданиях;

1,4 - в деревянных зданиях;

1,3 - в шлакоблочных зданиях;

1,2 - в зданиях с использованием нескольких материалов.

3. КОЭФФИЦИЕНТ КАЧЕСТВА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (К3)

К3 = (3.1+ 3.2 + 3.3 + 3.4 + 3.5).

3.1. Расположение помещения:

надземная встроенно-пристроенная часть - 0,5;

чердак (мансарда) - 0,3;

полуподвал - 0,3;

подвал - 0,2.

Примечание: Для предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания - 0,32.

3.2. Степень технического обустройства:

1,0 - при наличии всех видов благоустройства - (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, канализация, освещение);

при отсутствии одного из перечисленных видов благоустройства коэффициент снижается на 20%.

3.3. Высота потолков в помещении:

0,7 - свыше 3,0 м;

0,4 - от 2,6 м до 3,0 м;

0,2 - менее 2,6 м.

3.4. Эффективность коммерческого использования:

0,5 - объект находится в пределах рабочего поселка Сосьва;

0,3 - объект находится в иных населенных пунктах на территории Сосьвинского городского округа

2,0 - объект расположен на территории других муниципальных образований.

4. КОЭФФИЦИЕНТ ИЗНОСА (К4)

К4 - (100% - % износа): 100%.

5. КОЭФФИЦИЕНТ УЧЕТА УДОБСТВ ПОЛЬЗОВАНИЯ (К5)

Для арендаторов, имеющих отдельный вход в Объект - 1,6;

Для арендаторов, занимающих отдельно стоящий Объект - 2,1.