

ПОЛОЖЕНИЕ

О предоставлении в аренду муниципального недвижимого имущества

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение определяет основные принципы, порядок и единые на территории Верхоянского района, правила учета и предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда Верхоянского района (далее по тексту муниципального фонда), обязательные для исполнения всеми расположенными на территории предприятиями, учреждениями и организациям независимо от их организационно-правовых форм, а также органами и должностными лицами местного самоуправления.

1.2. К объектам муниципального нежилого фонда относятся все нежилые здания, сооружения, оборудование, нежилые помещения, в т.ч. в жилых домах встроенно-пристроенные помещения, находящиеся в муниципальной собственности Верхоянского района.

1.3. Учет объектов муниципального нежилого фонда ведет Администрация Верхоянского района.

1.4. Решение о передаче в аренду муниципального нежилого фонда принимается исключительно Администрацией Верхоянского района (далее Администрация) с последующим оформлением и заключением договора аренды.

1.5. Аренда муниципального нежилого фонда - это имущественный наем, основанный на договоре о предоставлении в аренду муниципального нежилого фонда (за плату во временное владение и пользование или во временное пользование), в порядке и на условиях, предусмотренных законами и нормативными актами РФ и РС(Я) и настоящим Положением.

2. СПОСОБЫ ПОЛУЧЕНИЯ ПРАВА АРЕНДЫ

2.1. Арендные отношения возникают между Администрацией (Арендодателем) и заявителем (Арендатором) при заключении договора аренды муниципального нежилого фонда во временное владение, пользование или временное пользование вследствие получения заявителем права на аренду нежилого фонда. Арендные отношения могут возникать другими способами по решению Администрации:

- целевого выделения;
- коммерческого конкурса;
- коммерческого инвестиционного конкурса;
- аукциона.

2.2. Целевым назначением выделяется имущество в аренду для осуществления определенного вида деятельности в соответствии с функциональным назначением помещения и (или) с целью реализации программ развития муниципального образования. Администрация может принять решение о целевом выделении нежилых помещений предприятиям, организациям, учреждениям, финансируемых из бюджета всех уровней, а также предприятиям иной организационно-правовой формы, чья деятельность связана с выполнением работ или оказанием услуг по реализации программ развития Верхоянского района и некоммерческим организациям.

Договор аренды при целевом выделении заключается на срок до трех лет. Отказ

арендатора от аренды помещения в пользу другого лица в любой форме не является основанием для предоставления последнему данного помещения целевым назначением.

Возможно заключение договора целевого выделения помещений по договорной цене ниже расчетной.

2.3 Коммерческий конкурс - способ определения арендатора, при котором победителем становится соискатель, представивший на публичных торгах наивысшую цену, сверх определенной комиссией с стартовой цены, при выполнении перечисленных в заранее подготовленных комиссией конкурсных условий. Стартовая цена конкурса устанавливается в размере 1/2 суммы квартальной арендной платы. Договор аренды заключается сроком до 5-ти лет, при полном выполнении конкурсных условий и договора аренды, последний решением Администрации пролонгируется на следующий срок.

Положение о порядке проведения коммерчески конкурсов на право аренды утверждается Верховоянским районным Советом депутатов.

2.4. Коммерческий инвестиционный конкурс - способ определения арендатора, при котором победителем становится соискатель, представивший на публичных торгах наивысшую цену, сверх определенной комиссией стартовой цены. При этом на конкурс выставляются жилые и нежилые здания, сооружения с процентом износа более 60%. Договор заключается на срок до 10 лет.

Положение о порядке проведения коммерческих инвестиционных конкурсов на право аренды утверждается Верховоянским районным Советом депутатов.

2.5 Аукцион представляет собой способ определения арендатора, предложившего на публичных торгах наивысшую сверх определенной комиссией начальную стоимость выкупа права аренды. Договор аренды заключается на срок до пяти лет.

Положение о порядке проведения аукционов на право аренды утверждается Верховоянским районным Советом депутатов.

2.6 Договоры аренды муниципального нежилого фонда, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями Верховоянского района, заключаются этими предприятиями с обязательного согласия Администрации.

При этом договор аренды должен соответствовать обязательным условиям, содержащимся в договоре разработанном Администрацией, а сам договор подлежит обязательному учету в Администрации.

3. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК НА ПОЛУЧЕНИЕ ПРАВА АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА

3.1 Заявки на получение права аренды нежилого фонда оформляются в письменном виде с приложением следующих документов: свидетельство о государственной регистрации, учредительные документы, свидетельство о налоговом учете, справки о наличии счетов в банка, письменное согласие балансодержателя.

3.2. Все письменные заявки поступают в Администрацию.

3.3. По результатам рассмотрения предоставленных документов принимается одно из следующих решений:

- о предоставлении объекта муниципального нежилого фонда в аренду;
- об отказе в предоставлении в аренду объекта муниципального фонда;
- о постановке заявителя на учет лиц, нуждающихся в предоставлении в аренду муниципального нежилого фонда.

3.4. Администрация организует рассмотрение заявок в месячный срок, по результатам принимает решение о предоставлении или об отказе в предоставлении права аренды.

4. ОФОРМЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

4.1. С момента получения заявителем права на аренду нежилого фонда Администрация оформляет проект договора аренды помещения в соответствии с формой и в объеме утверждаемой Администрацией, и направляет его арендатору для подписания. В случае отсутствия сведений от арендатора о согласии подписать договор в течение тридцати дней с момента получения проекта договора Администрация имеет право пересмотреть решение о передаче помещения в аренду в пользу другого заявителя.

4.2. За оформление договора аренды нежилого фонда, предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним с заявителя взимается плата в сумме минимального размера оплаты труда, который перечисляется на расчетный счет Администрации.

4.3. Договор аренды является единственным документом на право временного владения, пользования или временного пользования помещением муниципального нежилого фонда и определяет круг взаимоотношений между сторонами на период аренды. Передача помещения Администрацией и принятие его арендатором оформляются актом приема-передачи, подписываемым сторонами и являющегося неотъемлемой частью договора аренды.

4.4. Использование арендатором имущества до подписания договора аренды (период рассмотрения заявки, проведение конкурса и т.д.) дает право Арендодателю учитывать указанный период для расчета арендной платы.

Фактическое использование помещения подтверждается актом, подписанным Администрацией и Балансодержателем.

4.5. Договор аренды оформляется в 3-х экземплярах, которые хранятся:

один - в Администрации;

один - у Балансодержателя;

один - у Арендатора.

4.6. Договор аренды муниципального нежилого фонда подлежит обязательной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 г. № 122-ФЗ.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

5.1 Арендная плата за арендуемое помещение устанавливается Администрацией в денежной форме согласно порядку расчета годовой арендной платы муниципального нежилого фонда Верхоянского района согласно приложению 1 к Положению.

При осуществлении Арендатором нескольких видов деятельности, коэффициент вида деятельности (Кд) устанавливается по наибольшему нормативу.

Условия и сроки внесения арендной платы указываются в договоре аренды.

5.2. Размер арендной платы может быть пересмотрен в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящим Положением и договором аренды.

Изменения размера арендной платы в связи с изменениями базовой ставки или корректировочных коэффициентов к ней являются обязательными для сторон без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к договору.

5.3. При предоставлении в аренду небольших лошадей до 20 кв. м., применяются цены, устанавливаемые Администрацией и утвержденные распоряжением Главы Верхоянского района.

5.4 Сумма арендной платы в размере 100 % поступает на расчетный счет местного бюджета Верхоянского района вне зависимости от способа предоставления муниципального имущества в аренду.

5.5. Арендная плата за пользование муниципальным нежилым фондом не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое помещение.

5.6. За несвоевременное внесение арендной платы начисляются пени в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от квартальной суммы арендной платы, которые подлежат зачислению на расчетный счет местного бюджета.

5.7. Средства в размере 30% от общих поступлений от аренды муниципального имущества направляются на капитальный ремонт сдаваемых в аренду объектов муниципального нежилого фонда. Положение о расходовании средств, направленных на капитальный ремонт объектов муниципального нежилого фонда Верхоянского района разрабатывается Администрацией и утверждается Распоряжением Главы Верхоянского района.

5.8. При предоставлении в аренду муниципальными унитарными предприятиями недвижимого муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, последние руководствуются Порядком расчета годовой арендной платы муниципального нежилого фонда Верхоянского района, согласно приложению к настоящему Положению. При этом арендная плата от сдачи в аренду нежилого фонда в размере 100% должна поступать в местный бюджет.

6. КОНТРОЛЬ И УЧЕТ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПЕРЕДАННЫХ В АРЕНДУ, ОБЪЕКТОВ

6.1. Контроль за использованием, переданных в аренду, помещений осуществляет Администрация.

6.2. Все основные характеристики помещений, связанные с их арендой, учитываются в реестре муниципальной собственности Верхоянского района на основании данных, предоставляемых арендаторами, балансодержателями помещений и Бюро технической инвентаризации.

6.3. Администрация контролирует использование арендуемого муниципального имущества проведением проверок по использованию помещений и составляет акты нарушений условий договора аренды.

Балансодержатели помещений, а также городские органы охраны общественного порядка обязаны оказывать содействие Администрации в его деятельности по контролю за использованием помещений.

6.4. В случае несоблюдения арендаторами условий договора аренды, требований настоящего Положения и действующего законодательства Администрация предпринимает все дозволенные законодательством, настоящим Положением и договором аренды меры воздействия на недобросовестных арендаторов.

7. СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ

7.1 Администрация вправе при заключении договора аренды требовать от арендатора оформления обязательного страхования нежилого имущества.

ПОРЯДОК РАСЧЕТА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА

Расчет годовой арендной платы муниципального нежилого фонда производится по следующей формуле:

$Апл = (S \times Cc \times Kд \times Kз \times Kнж \times Kт \times Kм \times Kиз \times Kвосст.зд) / 10$, где:

1. S - занимаемая площадь (кв. м.)
2. Cc - стоимость строительства 1 кв. м. нового здания.
3. Kд - коэффициент типа деятельности

Наименование арендатора (комплекса и отрасли)	Норматив
1. Банки, пункты обмена валюты, страховые компании, инвестиционные фонды, рестораны, ломбарды,	2,0
2. Гостиничный бизнес, производство и размещение	1,5
3. Служебные помещения:	
- республиканские и	0,5
- федеральные государственные предприятия,	1,0
4. Складские и подсобные помещения:	
- республиканские и	0,3
- федеральные государственные предприятия	0,5
5. Сфера услуг:	
- республиканские и федеральные государственные	0,2
- предприятия иной формы собственности	0,3
6. Производство потребительских товаров	0,1
7. Строительство, ремонт и эксплуатация жилья	0,2
8. Спорт, культура, учреждения образования (при наличии соответствующей лицензии)	0,1
9. Общественное питание:	
- столовые,	0,2
- буфеты	0,3
- кафе - бары	0,5
10. Производство продуктов питания	0,075
11. Транспорт	0,3
12. Связь	0,75
13. Туризм	0,5
14. Торговля продовольственными товарами.	0,3
15. Торговля продовольственными товарами и вино -водочной продукцией при наличии соответствующей лицензии	
- круглосуточная	1,2
- дневная	0,75
16. Предприятиями, осуществляющими розничную торговлю хлебобулочными изделиями	0,2

17. Торговля промышленными товарами	1,0
18. Книжная торговля	0,6
19. Научно-исследовательская деятельность	0,2
20. Строительство и изготовление проектно-сметной	0,4
21. Средства массовой информации	0,2
22. Общественные организации	0,25
23. Органы милиции, суда, прокуратуры, военный комиссариат, налоговые органы Якутска	0,02
24. Научно-исследовательские учреждения, учреждения, проводящие бесплатную социально-педагогическую и досуговую работу с детьми и молодежью по месту жительства, библиотеки, а также предприятия осуществляющие капремонт, реконструкцию сооружений,	0,02
25. При использовании помещения школьно-базовыми столовыми, предприятиями питания, обслуживающими школы и средние специальные учебные заведения.	0,02
26. Предприятия и организации, обслуживающие социально-незащищенные группы населения (инвалидов, ветеранов, многодетных семей), производственные предприятия и организации, на которых более 50% среднесписочного состава – инвалиды	0,02
27. Учреждения, предприятия и организации осуществляющие медицинскую деятельность:	
- республиканские и федеральные	0,3
- иной формы собственности	0,6
28. Аптеки:	
- производственные	0,2
- непроизводственные	0,6
29. Сельскохозяйственные предприятия (крестьянские, фермерские и подсобные хозяйства)	0,1
30. Предприятия, организующие развлекательно -зрелищные мероприятия (дискотеки, аттракционы, залы	0,25
31. Предприятия, осуществляющие торговлю детскими товарами (при наличии соответствующего сертификата). Коэффициент применяется непосредственно к площадям,	0,3
32. Местные товаропроизводители	0,5
33. Прочие	1,0

4. Кз - коэффициент, учитывающий территориальную зону расположения арендуемого здания (помещения) - 2,0.

5. Кнж - коэффициент качества нежилого помещения

$$\text{Кнж} = \text{К1.1} + \text{К1.2} + \text{К1.3} + \text{К1.4} + \text{К1.5}$$

Размещение помещения:

К 1.1 отдельно стоящий объект 0,5

часть объекта 0,4

чердак (мансарда) 0,15

Степень технического благоустройства:

К 1.2. при наличии водопровода, канализации горячей воды, центрального отопления	0,25
водопровод, канализация, центральное отопление	0,20
центральное отопление, водопровод	0,15
центральное отопление	0,1

Возможность использования прилегающих территорий:

К 1.3. огороженная прилегающая территория	0,2
не огороженная прилегающая территория	0,1
отсутствие возможности использовать прилегающую территорию	0,05

Высота потолков в помещении:

К 1.4. при высоте потолков свыше 3 м	0,05
от 2,6 до 3,0 м	0,03
менее 2,6 м	0,02

Удобство расположения объекта:

К 1.5. при расположении здания в центре поселка	0,25
при расположении здания на окраине	0,0

6. Кт - коэффициент типа строения

производственное или складское не отапливаемое	0,5
производственное или складское отапливаемое	0,8
прочие	1,0

7. Км - коэффициент качества строительного материала

каменные	1,38
деревянные	0,65
иное	0,85

8. Киз - коэффициент износа здания:

каменные - 100 % износа	125 лет
деревянные и металлические - 100 % износа	50 лет

Коэффициент износа здания, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению и пользующегося потребительским спросом не может быть установлен менее 0,5

9. Квосст.зд. - коэффициент восстановления здания - 1,3

Примечание:

1. Вышеперечисленные коэффициенты являются обязательными при заключении всех видов договоров аренды, независимо от их срока действия.

2. Все виды налогов и иных платежей, связанных с арендуемым помещением, в состав арендной платы не включаются и начисляются арендатором на сумму установленной договором арендной платы.

3. Расчет платежей производится на основании расчета годовой арендной в 2006 году за пользование административными зданиями, строениями и нежилыми помещениями, находящимися в собственности муниципалитета, в качестве базовой величины стоимости строительства принимается стоимость одного кв.м. введенного в эксплуатацию жилья, сложившаяся по республике по итогам январь-сентябрь 2005 года в размере 20107,0 рубля.