

Российская Федерация

**Совет депутатов
г. Электрогорска
Московской области**

РЕШЕНИЕ

от 24 декабря 2003 г. № 166/46

О порядке сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Электрогорска

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Законом Московской области "Об общих принципах формирования, управления и распоряжения муниципальной собственностью Московской области", утвержденного решением Московской областной Думы от 10.07.96г. № 11 / 98, Постановлением Губернатора Московской области №176-ПГ от 29.04.1996 г., Уставом города Электрогорска Совет депутатов города

РЕШИЛ :

1. Утвердить Положение "О порядке сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Электрогорска" с Приложением.
2. Решение Городской Думы №54/11 от 18.09.1997г. считать утратившим силу.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на начальника отдела по управлению имуществом г. Электрогорска Черкасского Н.М.

Приложение : Положение "О порядке сдачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности г. Электрогорска" - на 8 листах.

Глава города



В.П. Чалых

Согласовано : Заместитель ~~Главы~~ Администрации города Новожилов В.Н.
Исп. Начальник отдела по управлению имуществом г.Электрогорска
Черкасский Н.М. _____
3-35-86

проверил : организационно-правовой отдел _____

Рассылка : 2 экз - в дело, по 1 экз - депутатам Совета депутатов, отдел по управлению имуществом (2 экз.), Павлово -Посадской городской прокуратуре.
Дос 531дос

Утверждено
Решением Совета депутатов
города Электрогорска
от "24" декабря 2003г.
№ 166/46

ПОЛОЖЕНИЕ

“О порядке сдачи в аренду недвижимого имущества , находящегося в муниципальной собственности города Электрогорска”

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Постановлением Губернатора Московской области №176-ПГ от 29.04.1996 г. «О нормативных актах по вопросам управления и распоряжения государственным имуществом» и другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области, Уставом г. Электрогорска.

1.2. Настоящее положение регулирует:

1.2.1 . Порядок сдачи в аренду недвижимого муниципального имущества на территории города Электрогорска:

- закрепленного на праве хозяйственного ведения и оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями;
- закрепленного на праве хозяйственного ведения и оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями и приобретенного ими в результате разрешенной предпринимательской деятельности , учитываемого на отдельном балансе.

1.2.2. Сдача в аренду недвижимого имущества может осуществляться и производиться на конкурсной основе, основанием которой является Положение о проведении конкурсов на право аренды недвижимого муниципального имущества.

1.3. Арендаторами могут выступать любые юридические лица и физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей (далее- Арендаторы).

1.4. Арендодателем недвижимого муниципального имущества , выступает:

- Администрация г. Электрогорска в лице Главы муниципального образования город Электрогорск;
- Муниципальные учреждения образования , имеющие свидетельство о государственной аккредитации , в отношении недвижимого имущества, закрепленного за данными организациями на праве оперативного управления , только после письменного согласования с Главой города Электрогорска.

1.5. Балансодержателем недвижимого муниципального имущества выступает организация, имеющая на балансе недвижимое имущество, которая подписывает договор на стороне Арендодателя, не являясь им, и отвечая за техническое обслуживание, содержание, эксплуатацию и ремонт объекта аренды.

1.6. Договор аренды недвижимого имущества заключается на срок, определенный договором.

1.6.1. В том случае, если Арендатор производит инвестиционные вложения (проводит капитальный ремонт) в арендуемое недвижимое имущество , срок договора аренды устанавливается отдельным решением Главы города Электрогорска на период окупаемости инвестиционных вложений. Сумма по капитальному ремонту и инвестиционные вложения определяются на основании дефектной ведомости на здание (помещение), составленной до начала капитального ремонта , и должна предварительно согласовываться



с Главой города и предприятием (учреждением)- балансодержателем , на основании составленных Арендатором смет расходов на капитальный ремонт. Подтверждение суммы фактических расходов производится на основании Акта выполненных работ (форма №2).

1.7. Арендатор самостоятельно оплачивает предоставляемые ему коммунальные, целевые услуги, эксплуатационные расходы, а также другие затраты, связанные с содержанием недвижимого имущества, организациям, предоставляющими указанные услуги, по отдельным договорам.

1.8. В случае аренды отдельно стоящего здания, сооружения, Арендатор заключает отдельный договор аренды земельного участка ,на котором расположено вышеуказанное недвижимое имущество или который необходим для его использования, в установленном законом порядке , либо документально подтверждает иное право пользования вышеуказанным участком.

1.9. Арендатор несет расходы по страхованию недвижимого имущества от рисков случайной утраты, а также расходы по содержанию недвижимого имущества в надлежащем состоянии, включая расходы на текущий ремонт, без изменения размера арендной платы и срока ее уплаты, предусмотренных договором аренды недвижимого имущества.

1.10. Регистрация договора аренды недвижимого имущества осуществляется Арендатором в соответствии с действующим законодательством.

1.11. Орган по управлению имуществом города Электрогорска осуществляет проверки по содержанию и целевому использованию недвижимого имущества в части его использования в соответствии с условиями договора аренды не реже 1 раза в год. Результаты проверки оформляются актом.

1.12. Контроль за соблюдением Арендаторами условий договоров аренды осуществляют Арендодатель и Балансодержатель.

1.13. Орган по управлению имуществом контролирует, анализирует, обобщает сведения по поступлению арендных платежей в местный бюджет и конкретизирует их по каждому плательщику, ежемесячно по общей сумме поступления в местный бюджет. Сведения берутся в Финансовом отделе г. Электрогорска не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным.

1.14. В целях контроля за поступлением в местный бюджет средств от аренды недвижимого имущества, муниципальные унитарные предприятия, муниципальные учреждения, выступающие Балансодержателями по договорам аренды, обязаны не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять в орган по управлению имуществом копии платежных поручений об осуществлении предусмотренных договором аренды платежей арендной платы с отметкой банка об исполнении.

1.15. Руководители муниципальных унитарных предприятий и учреждений, организаций – Балансодержателей недвижимого имущества, несут ответственность за достоверность информации, предоставляемой в орган по управлению имуществом , и своевременность ее предоставления, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ И УСТАНОВЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

2.1. Арендная плата по договорам аренды (субаренды) недвижимого имущества, если иное не предусмотрено законодательством, полностью перечисляется Арендатором в управление федерального казначейства на счет местного бюджета.



2.2. Арендная (субарендная) плата может корректироваться в случаях изменения устанавливаемых централизованно цен и тарифов, переоценки арендуемого имущества, осуществляемого в соответствии с решениями Правительства Российской Федерации, Правительства Московской области и (или) в связи с инфляционными процессами, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Московской области.

2.3. Размер годовой арендной платы за недвижимое имущество определяется по следующей формуле:

$$Aп = S \times Baп \times Kиз \times Kм \times Kз \times Kнж \times Kд, \text{ где:}$$

Baп - базовая ставка арендной (субарендной) платы в руб. за 1 кв.м. в год;

Базовая ставка арендной (субарендной) платы за недвижимое имущество утверждается соответствующим Постановлением Главы города Электрогорска.

S - площадь арендуемого недвижимого имущества (берется по данным извлечения из технического паспорта БТИ)

Kиз - коэффициент износа недвижимого имущества рассчитывается по формуле:

$$Kиз = (100\% - \%износа) / 100\%, \text{ где:}$$

%износа - определяется по данным технического паспорта БТИ на недвижимое имущество, сданное в аренду.

Kм - коэффициент качества материала строения недвижимого имущества (качество материала изготовления недвижимого имущества берется по данным извлечения из технического паспорта БТИ)

- кирпич - 1,5
- железобетон - 1,25
- смешанное (кирпич, ж/ бетон, дерево) - 1,0
- дерево и прочие - 0,8

Kз - коэффициент, учитывающий территориальную зону расположения недвижимого имущества (почтовый адрес берется по данным извлечения из технического паспорта БТИ):

1. ул. Калинина - 1,0
2. ул. Ленина - 1,0
3. ул. Пионерская - 1,0
4. ул. Комсомольская - 1,2
5. пер. Комсомольский - 1,2
6. ул. Энгельса - 1,0
7. ул. К. Маркса - 1,2
8. ул. Свердлова - 1,0
9. ул. Ухтомского - 1,0
10. ул. Горького - 2,0
11. ул. Кржижановского - 1,5
12. ул. Советская - 2,0
13. ул. Безымянная - 2,0
14. ул. Буденного - 1,5
15. ул. Классона - 1,2



- 16.ул.Невского - 1,0
- 17.пер.Невского – 1,0
- 18.ул.Пушкина - 1,0
- 19.ул.Островского - 1,0
- 20.ул.Некрасова - 1,2
- 21.ул.Чкалова - 1,2
- 22.ул.Октябрьская – 1,0
- 23.ул.Семашко - 1,0
- 24.пл.Советская - 2,5
- 25.проезд Мечникова№1 - 1,5
- 26.проезд Мечникова№2 - 1,0

В остальных неуказанных частях города коэффициент Кз составляет - 0,75

Кнж - коэффициент качества недвижимого имущества (определяется по формуле):

$Кнж = К4.1 + К4.2 + К4.3 + К4.4$, где :

К4.1.- размещение помещения (определяется по данным извлечения из технического паспорта БТИ)

- отдельно стоящее строение - 0,54
- надземная встроенно-пристроенная часть строения - 0,32
- чердачное помещение - 0,26
- полуподвальное помещение - 0,22
- подвальное помещение - 0,19

К4.2. - степень технического обустройства недвижимого имущества (определяется по данным извлечения из технического паспорта БТИ)

- наличие водопровода, канализации, горячей воды, ц / отопления - 0,27
- наличие водопровода, канализации, ц/ отопления - 0,16
- наличие водопровод, канализации - 0,10
- прочие - 0,05

К4.3. - использование прилегающей территории к недвижимому имуществу согласно извлечению из технического паспорта БТИ и плана (экспликации) земельного участка БТИ с указанием границ арендуемого здания, сооружения.

- огражденная прилегающая территория - 0,27
- не огражденная прилегающая территория - 0,16
- отсутствие возможности использовать прилегающую территорию - 0,10

К4.4 - высота потолков в недвижимом имуществе (средняя по арендуемым помещениям), согласно извлечения из технического паспорта БТИ

- свыше 3,0 м. - 0,07
- от 2,60 до 3,0 м. - 0,04
- менее 2,60 м. - 0,02

Кд - коэффициент вида деятельности Арендатора .В зависимости от предполагаемого основного вида деятельности согласно свидетельству о государственной регистрации юридического или физического лица, выданного налоговой инспекцией Министерства по налогам и сборам РФ.

У.И.А.



- Банковская, биржевая ,посредническая деятельность; игровой бизнес; гостиницы; нотариальная деятельность; частная охрана - 2,5
- Рестораны, кафе - бары, платные автостоянки - 2,0
- Торговля (розничная и оптовая), склады - 1,5
- Сбербанк РФ (и его филиалы), административная деятельность, транспорт - 1,0
- Книжная торговля; производство; проектирование; научно – исследовательская деятельность; транспорт; ремонт аудио - видеотехники ; административная деятельность; коммерческие услуги медицины ,аптеки; общественное питание; профсоюзные организации; предприятия оказывающие услуги по ремонту бытовой техники, часов, металло-ремонту, ремонту мебели, а также по ремонту и пошиву одежды и обуви; парикмахерские; производство продуктов питания первой необходимости (при условии ,что данный вид деятельности является основным); производство товаров и оказание услуг для инвалидов; образовательные учреждения, имеющие лицензию на право ведения образовательной деятельности; спортивные организации; учреждения культуры; детские кафе; специализированные магазины по продаже хлебобулочных изделий , молочных продуктов , продуктов детского ассортимента - 0,5
- Учреждения и организации пенсионеров и инвалидов; учреждения, финансируемые из местного бюджета, государственные унитарные предприятия Московской области , муниципальных предприятия и учреждения здравоохранения (финансируемые из местного бюджета); предприятия, осуществляющие капитальный ремонт, реконструкцию зданий, сооружений, являющихся памятниками истории и культуры (на период проведения работ в соответствии с утвержденным проектом); детские и подростковые клубы и объединения, организующие досуг детей и подростков; адвокатура; услуги федеральной почтовой связи - 0,05
- Органы милиции, суда, прокуратуры, государственной налоговой инспекции РФ, а так же другие юридические и физические лица на срок зачета согласованной стоимости капитального ремонта арендованного имущества - 0
- Для субъектов, подпадающих под определение малого предпринимательства , дополнительно к коэффициенту вида деятельности применяется понижающий коэффициент малого предприятия (Кмп), равный - 0,75
- Другие виды деятельности ,не вошедшие в настоящий перечень - 1,0

2.4. Основания, условия и порядок предоставления Арендаторам недвижимого имущества льгот по арендной плате устанавливаются действующим законодательством.

2.5. Размер, условия и сроки внесения оплаты за арендуемое недвижимое имущество устанавливаются договором аренды.

При установлении факта использования недвижимого имущества без договора аренды, заключаемого в соответствии с настоящим Положением, Арендодатель вправе, перед



Handwritten signature

заключением договора, потребовать от Арендатора перечисления в бюджет суммы, соответствующей размеру арендной платы, рассчитанному по указанной выше методике, за весь период фактического использования недвижимого имущества.

2.6. Копии платежных поручений по уплате арендных платежей с отметкой банка об исполнении в обязательном порядке представляются Арендатором в орган по управлению имуществом, а также муниципальному унитарному предприятию или учреждению, выступающему Балансодержателем этого недвижимого имущества.

2.7. При нарушении Арендатором сроков внесения арендной платы, применяются штрафные санкции, а так же пеня, утвержденная в соответствии с действующим законодательством. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от обязанности внесения просроченной арендной платы.

3. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ И ПРОХОЖДЕНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО СДАЧЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ (СУБАРЕНДУ) И ПЕРЕДАЧЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ.

3.1. Для рассмотрения вопроса о сдаче недвижимого имущества в аренду Арендатор представляет Главе города Электрогорска (Арендодателю) следующие документы:

3.1.1. заявление Арендатора, согласованное с предприятием или учреждением - Балансодержателем, отделом потребительского рынка и защиты прав потребителей г. Электрогорска (Приложение) (2 экз);

- 1 экземпляр - подается для согласований и подписания;

- 2 экземпляр - подается в БТИ для подготовки извлечения из технического паспорта на недвижимое имущество.

3.1.2. При положительном решении вопроса в орган по управлению имуществом г. Электрогорска предоставляется Арендатором следующая документация:

3.1.3. извлечение из технического паспорта БТИ на арендуемое нежилое помещение (здание, сооружение) (4 экз);

3.1.4. копии учредительных документов Арендатора, заверенные в соответствии с действующим законодательством (Устав, Положение и учредительный договор) (1 экз);

3.1.5. выписка из банка о наличии расчетного счета (1 экз);

3.1.6. план (экспликация) земельного участка БТИ с указанием границ арендуемого помещения (4 экз);

3.1.7. для юридических лиц - ксерокопия свидетельства о государственной регистрации предприятия с указанием местонахождения юридического лица, заверенная инспекцией МНС РФ, где зарегистрирован заявитель (1 экз);

3.1.8. для физических лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью - ксерокопия регистрационного свидетельства на право заниматься предпринимательской деятельностью, заверенная инспекцией МНС РФ, где зарегистрирован заявитель (1 экз);

3.1.9. после предоставления Арендатором документов, перечисленных в п.п. 3.1.1-3.1.8., орган по управлению имуществом г. Электрогорска готовит проект Договора аренды недвижимого имущества, подписываемый заявителем и предприятием или учреждением - Балансодержателем в 4 экз.:

1-ый экземпляр – органу по управлению имуществом г. Электрогорска;



[Handwritten signature]

2-ой экземпляр - Арендатору ;
3-ий экземпляр - Балансодержателю;
4-ий экземпляр - Территориальному представительству Московской областной регистрационной палаты;

3.1.10. акт приема-передачи недвижимого имущества, подписанный заявителем и предприятием или учреждением - Балансодержателем (4 экз)

3.2. Для рассмотрения вопроса о сдаче недвижимого имущества в субаренду, Субарендатор предоставляет Главе города Электрогорск следующие документы:

3.2.1. заявление на установленном бланке, согласованное с Арендатором недвижимого имущества и с отделом потребительского рынка и защиты прав потребителей г. Электрогорска (Приложение) (2экз);

3.2.2. при положительном решении вопроса в орган по управлению имуществом предоставляется следующая документация:

3.2.2.1. копии учредительных документов Субарендатора, заверенные в соответствии с действующим законодательством (Устав, положения, учредительный договор)- (1экз)

3.2.2.2. выписка из банка о наличии расчетного счета (1экз)

3.2.2.3. извлечение из технического паспорта БТИ на часть нежилого помещения (здания, сооружение) (4 экз);

3.2.3. для юридических лиц - ксерокопия свидетельства о государственной регистрации предприятия с указанием местонахождения юридического лица, заверенная инспекцией МЧС РФ, где зарегистрирован заявитель (1 экз);

3.2.4. для физических лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью, - ксерокопия регистрационного свидетельства о праве осуществления предпринимательской деятельности, заверенная инспекцией МЧС РФ, где зарегистрирован заявитель (1 экз);

3.2.5. Орган по управлению имуществом готовит проект Договора субаренды недвижимого имущества, подписанный заявителем и предприятием или учреждением Арендатора (4экз);

1-ый экземпляр – Орган по управлению имуществом г.Электрогорска

2-ой экземпляр - Субарендатору

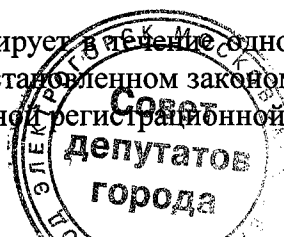
3-ий экземпляр – Арендатору

4-й экземпляр – терротдел МОРП

3.3 При сдаче в аренду (субаренду) недвижимого имущества , Балансодержатель проставляет в заявлении (Приложение) на нежилое помещение (здание, сооружение) его балансовую стоимость, износ, остаточную стоимость, количество пользователей помещения (здания, сооружения) на этаже, проставляет число, месяц, год на момент подачи заявки, скрепляет печатью предприятия или учреждения - Балансодержателя , а также подписью руководителя и главного бухгалтера.

3.4 При положительном решении вопроса о сдаче имущества в аренду (субаренду), Глава города Электрогорска подписывает договоры (4экз) аренды (субаренды) недвижимого имущества (здания, сооружения) и передает Арендатору (субарендатору) один экземпляр договора.

3.5. Арендатор регистрирует в течение одного месяца договор аренды (субаренды) недвижимого имущества в установленном законом порядке в территориальном представительстве Московской областной регистрационной палаты.



Handwritten signature

3.6. При заключении нового или пролонгации старого договора аренды недвижимого имущества (здания, сооружения) его условия согласовываются в том же порядке , что и первоначальный договор аренды недвижимого имущества.

3.7. Подготовка документов по вопросам сдачи недвижимого имущества (здания, сооружения) осуществляется в срок не более одного месяца с момента предоставления заявителем всех необходимых документов.

3.8. Вся документация по Договорам аренды недвижимого имущества (здания, сооружения) подается в орган по управлению имуществом в необходимом количестве.



ПРИЛОЖЕНИЕ

Утверждено
Решением Совета депутатов
города Электрогорска
от " _ " декабря 2003г. № _____

к Положению "О порядке сдачи
в аренду недвижимого имущества,
находящегося в муниципальной
собственности г.Электрогорска"

Администрация города Электрогорска
Главе города Электрогорска
Чалых В.П.

от _____
(наименование организации)

_____ (дата и место регистрации)

_____ (юридический адрес)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу рассмотреть вопрос о предоставлении в аренду (субаренду)
_____ площадью _____
по адресу: 142530 , Московская область, г. Электрогорск ,
ул. _____ , дом № _____
для использования в целях _____

с " _ " _____ 200_ г. по " _ " _____ 200_ г.

М П _____
(подпись) _____
" _ " _____ 200_ г. _____
(полностью фамилия, имя, отчество

руководителя и № телефона)

(паспортные данные)

Балансодержатель _____

По состоянию на _____ 200_ г.

Балансовая стоимость здания _____

Износ _____

Остаточная стоимость _____

Количество пользователей (юридических или физических лиц) на этаже

_____ по состоянию на _____ 200_ г.



М.П.

[Handwritten signature]