



ДУМА БЕРЕЗОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА Р Е Ш Е Н И Е

31.05.2012 285
от _____ № _____
г. Березовский

Об утверждении Положения
о порядке передачи в аренду
муниципального имущества
Березовского городского округа

Рассмотрев представленный Комитетом по управлению имуществом Березовского городского округа проект Положения «О порядке передачи в аренду муниципального имущества Березовского городского округа», в целях приведения муниципального правового акта в соответствие с действующим законодательством, руководствуясь статьями 23, 61 Устава Березовского городского округа, Дума Березовского городского округа

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение «О порядке передачи в аренду муниципального имущества Березовского городского округа» (прилагается).

2. Признать утратившими силу решения Думы Березовского городского округа:

- от 26.02.2009 № 37 «Об утверждении Положения «О порядке передачи в аренду имущества Березовского городского округа»;

- от 26.11.2009 №96 «О внесении изменений в Положение «О порядке передачи в аренду имущества Березовского городского округа», утвержденное решением Думы Березовского городского округа от 26.02.2009 №37»;

- от 16.09.2010 №156 ««О внесении изменений в Положение «О порядке передачи в аренду имущества Березовского городского округа», утвержденное решением Думы Березовского городского округа от 26.02.2009 №37 (в редакции от 26.11.2009 №96)»».

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

4. Опубликовать настоящее решение в газете «Березовский рабочий».

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянные комиссии по экологии, жилищно-коммунальному хозяйству, транспорту и связи (Пестов Н.В.) и местному самоуправлению (Метельникова Т.П.).

Глава Березовского городского округа

Председатель Думы

Березовского городского округа



Е.Р.Писцов

Е.С.Говоруха

Утверждено
решением Думы
Березовского городского округа
от 31.05.2012 № 285

ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке передачи в аренду муниципального
имущества Березовского городского округа»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Уставом Березовского городского округа.

1.2. Настоящее Положение устанавливает основные принципы, порядок и правила передачи в аренду муниципального имущества (зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, встроенных и пристроенных нежилых помещений, движимого имущества) Березовского городского округа, обязательные для исполнения всеми расположенными на территории муниципального образования организациями независимо от их организационно-правовых форм, а также органами и должностными лицами местного самоуправления. Настоящее Положение не распространяется на случаи передачи в аренду объектов муниципального жилищного фонда, земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, водных объектов, лесных участков и участков недр.

1.3. Арендодателями муниципального имущества в соответствии с настоящим Положением выступают:

- Комитет по управлению имуществом Березовского городского округа (далее по тексту - Комитет) в отношении муниципального казенного имущества, а также имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями и органами местного самоуправления;

- муниципальные унитарные предприятия в отношении муниципального недвижимого имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, с согласия Комитета, в отношении остального имущества -

самостоятельно, с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством;

- муниципальные бюджетные и автономные учреждения в отношении муниципального недвижимого и особо ценного движимого имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления, с согласия Комитета и органа, осуществляющего функции и полномочия учредителя учреждения, в отношении остального имущества – самостоятельно, с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

Передача имущества в аренду может осуществляться только в целях обеспечения более эффективной организации основной деятельности учреждения, для которой оно создано, и рационального использования имущества.

1.4. Арендаторами имущества могут выступать юридические лица и предприниматели без образования юридического лица, зарегистрированные в установленном действующим законодательством порядке.

1.5. Способы передачи имущества в аренду:

- по результатам торгов (в виде конкурса или аукциона) на право заключения договора аренды;

- без проведения торгов в виде муниципальной преференции с соблюдением требований, установленных Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- без проведения торгов по основаниям, предусмотренным статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Порядок проведения торгов на право аренды муниципального имущества

2.1. Торги на право заключения договора аренды муниципального имущества проводятся в соответствии с 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. Решения о проведении торгов на право заключения договора аренды принимаются:

- 1) муниципальными унитарными предприятиями в отношении имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения;

- 2) муниципальными бюджетными и автономными учреждениями в отношении имущества, находящегося у них в оперативном управлении;

- 3) Комитетом в отношении казенного имущества, а также имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями и органами местного самоуправления.

2.3. Организатором торгов выступает Комитет, который формирует комиссию по проведению торгов, обеспечивает оценку рыночной стоимости

арендной платы, определяет начальную цену договора, утверждает проект договора, конкурсную документацию или документацию об аукционе, определяет условия конкурса или аукциона и их изменение, размещает на официальном сайте информационное сообщение о проведении торгов.

2.4. Комиссия по проведению торгов формируется из представителей Комитета, Администрации Березовского городского округа, Думы Березовского городского округа, муниципального предприятия или учреждения, за которым закреплено имущество на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Председателем комиссии является председатель Комитета.

3. Порядок рассмотрения заявок на предоставление имущества в аренду

3.1. Заявление о предоставлении в аренду муниципального имущества оформляется в письменном виде и направляется в адрес арендодателя.

3.2. В заявлении должно быть указано имя или наименование лица, подавшего заявление, его адрес (юридический, фактический и почтовый), номер телефона, вид деятельности, имущество, в отношении которого заявитель обращается с просьбой о передаче его в аренду, предполагаемый срок аренды, сведения о местонахождении имущества и его площади. К заявлению должны быть приложены следующие документы:

1) копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации заявителя и свидетельства о постановке на учет в налоговом органе заявителя, заверенные подписью руководителя организации и печатью организации (для юридических лиц), копии паспорта, свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя и свидетельства о постановке на учет в налоговом органе индивидуального предпринимателя, заверенные подписью и печатью индивидуального предпринимателя (для физических лиц);

2) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее тридцати календарных дней до дня подачи заявления, содержащая сведения о том, что заявитель не находится в стадии реорганизации, ликвидации или банкротства (для физических лиц);

3) копия лицензии заявителя (при осуществлении им деятельности, подлежащей лицензированию), заверенная им (подписью и печатью);

4) экспертная оценка последствий договора аренды объектов социальной инфраструктуры для детей (для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей), проводимая учредителем;

5) согласие собственников жилых помещений, оформленное в виде подписного листа, либо уполномоченного органа в соответствии с избранным

способом управления многоквартирным домом в случае заявки на предоставление в аренду помещений в жилом многоквартирном доме (подвалов и иных мест общего пользования).

Заявление, к которому не приложены документы, указанные в подпунктах 1-5 настоящего пункта, рассмотрению не подлежит.

3.3. Заявление регистрируется арендодателем в день поступления. Срок рассмотрения заявления – 2 недели.

3.4. Арендодатель по согласованию с Комитетом и органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя учреждения, принимает одно из следующих решений:

- 1) предоставить имущество в аренду без проведения торгов;
- 2) предоставить имущество в аренду в виде муниципальной преференции и направить ходатайство в антимонопольный орган о даче согласия на предоставление муниципальной преференции;
- 3) выставить право заключения договора аренды имущества на торги;
- 4) отказать в предоставлении имущества в аренду.

3.5. Решение об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду может быть принято в случаях, если:

- 1) вид деятельности, для которого испрашивается муниципальное имущество, не соответствует разрешенным видам использования данного муниципального имущества;
- 2) муниципальное имущество передано в пользование третьим лицам;
- 3) в результате экспертной оценки последствий договора аренды объектов социальной инфраструктуры для детей установлена возможность ухудшения условий.

4. Оформление договора аренды

4.1. На основании положительного заключения Комитета и органа, осуществляющего функции и полномочия учредителя учреждения, о предоставлении имущества в аренду без торгов, согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции, результатов конкурса или аукциона на право заключения договора аренды арендодатель в 10-дневный срок оформляет проект договора аренды имущества и направляет его для подписания арендатору.

В случае возникновения разногласий у сторон при обсуждении условий договора они разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2. В случае отсутствия сведений от арендатора о согласии подписать договор в течение пятнадцати дней с момента получения проекта договора решение о передаче имущества в аренду утрачивает силу, а проект договора аннулируется.

4.3. Договор аренды составляется в виде одного документа, подписанного сторонами и исполненного в трех экземплярах, которые хранятся

у арендодателя, арендатора, в органе, уполномоченном на осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4. Договор аренды действует с указанной в нем даты.

4.5. Имущество передается арендатору по передаточному акту. При прекращении договора аренды имущество возвращается арендодателю также по передаточному акту.

4.6. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее одного года, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Направление документов на государственную регистрацию в орган, уполномоченный на осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества производятся арендатором самостоятельно и за счет собственных средств.

4.7. Договор аренды недвижимого имущества является основанием для возникновения у арендатора права аренды на часть земельного участка, которая занята этим недвижимым имуществом и необходима для его использования. Оформление прав на земельный участок, необходимый для использования арендуемого недвижимого имущества, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Заключенный договор аренды является основанием для заключения арендатором договоров об оказании коммунальных и эксплуатационных услуг, услуг по содержанию имущества и прилегающей к нему территории с организацией, ответственной за эксплуатацию и обслуживание имущества, а также иными эксплуатационными организациями. Обязанности по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома возлагаются на арендатора в размере, пропорциональном площади арендуемого помещения.

4.9. Договор аренды (далее - Договор) должен содержать следующие условия:

- сведения о сторонах, их юридические адреса, фактическое местонахождение;
- предмет Договора с указанием характеристик арендуемого имущества;
- права и обязанности сторон;
- распределение обязанностей по текущему и капитальному ремонту имущества;
- размер, порядок и сроки внесения арендной платы;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств;
- срок действия Договора;
- порядок и основания досрочного расторжения Договора;
- порядок и сроки возврата имущества арендодателю;
- сведения о наличии либо отсутствии прав третьих лиц на имущество, являющееся объектом Договора;

- иные условия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. К договору аренды прилагается копия технического паспорта объекта недвижимости либо поэтажного плана объекта недвижимости с указанием помещений, передаваемых в аренду.

5. Порядок определения арендной платы и расчеты по договору аренды

5.1. Арендная плата может осуществляться в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых арендатором периодически или единовременно;
- предоставления арендатором определенных Договором услуг;
- возложения на арендатора затрат на проведение капитального ремонта и неотделимые улучшения арендованного имущества.

5.2. По договорам аренды муниципального имущества, заключенным до вступления в силу статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», а также заключенным в соответствии с действующим законодательством после вступления в силу указанной статьи без проведения торгов арендная плата за пользование зданиями, строениями, сооружениями, встроенными и пристроенными помещениями рассчитывается в соответствии с методикой, изложенной в приложении 1 к настоящему Положению; арендная плата за пользование движимым имуществом, а также объектами инженерной инфраструктуры и имущественными комплексами рассчитывается в соответствии с методикой, изложенной в приложении 2 к настоящему Положению.

5.3. В случае заключения договора аренды муниципального имущества по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения такого договора размер арендной платы определяется в соответствии с ценовым предложением победителя конкурса или аукциона.

Начальный размер арендной платы для целей проведения конкурса или аукциона в случае, предусмотренном настоящей статьей, определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и исчисляется на основании отчета об оценке объекта, если иное не предусмотрено настоящим Положением. В течение срока действия отчета об оценке начальная цена договора может быть снижена на 30% от первоначального размера в случае, если торги были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок, и на 50% от первоначального размера в случае, если по указанной причине признаны несостоявшимися повторные торги.

В случае заключения договора с единственным участником торгов, признанных несостоявшимися, арендная плата за пользование муниципальным имуществом устанавливается в размере начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

5.4. Порядок пересмотра цены договора определяется в конкурсной (аукционной) документации. В течение первого года (365 календарных дней)

оплата аренды производится в размере, определенном по результатам торгов. В последующие годы размер арендной платы изменяется ежегодно в сторону ее увеличения и рассчитывается методом индексации на уровень инфляции (сводный индекс потребительских цен в Свердловской области в процентах к соответствующему месяцу прошлого года), используемый для определения потребительских цен на товары и услуги в Свердловской области. Пересмотр цены договора (цены лота) в сторону увеличения является обязательным для сторон без перезаключения договора аренды объекта или подписания дополнительного соглашения к нему.

5.5. Базовая ставка арендной платы на соответствующий календарный год устанавливается постановлением Администрации Березовского городского округа.

5.6. Льготы по арендной плате предоставляются на основании решения Думы Березовского городского округа. Льгота по арендной плате конкретному хозяйствующему субъекту предоставляется с соблюдением требований, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.7. В арендную плату не входят коммунальные и эксплуатационные платежи, которые оплачиваются арендатором по отдельным договорам, заключаемым с балансодержателем имущества или напрямую с обслуживающими организациями.

5.8. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящим Положением и договором, не чаще одного раза в календарный год, который исчисляется с 1 января текущего года по 1 января следующего за ним года. Изменение размера арендной платы в связи с изменением базовой ставки или корректировочных коэффициентов, а также исходя из уровня инфляции, устанавливаемого федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год (на коэффициент инфляции), является обязательным для сторон без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему.

5.9. При предоставлении арендатором определенных договором услуг установленная договором аренды сумма арендной платы уменьшается на стоимость предоставленных арендатором услуг.

5.10. Порядок проведения капитального ремонта и других неотделимых улучшений арендуемого имущества определяется положением, утверждаемым Думой Березовского городского округа.

5.11. Арендная плата в период проведения работ по капитальному ремонту и неотделимым улучшениям арендованного имущества рассчитывается исходя из действующей на момент проведения работ по капитальному ремонту и неотделимым улучшениям арендованного имущества базовой ставки арендной платы, если в данный период арендатор не использует имущество по определенному договором аренды назначению.

5.12. Компенсация затрат арендатора на проведение работ по капитальному ремонту и неотделимым улучшениям арендованного имущества

производится путем уменьшения установленного договором размера арендной платы на 50% до момента полного погашения затрат арендатора на проведение указанных работ и оформляется дополнительным соглашением к договору аренды. Установленный договором размер арендной платы уменьшается на 100%, если арендатор получил имущество в плохом техническом состоянии, что подтверждено дефектной ведомостью, согласованной Управлением жилищно-коммунального хозяйства Березовского городского округа, произвел неотделимые улучшения арендованного имущества в первый год действия договора аренды и сумма его затрат на неотделимые улучшения превысила трехгодовую арендную плату. Компенсация затрат арендаторов муниципальных объектов инженерной инфраструктуры и спецтехники на проведение работ по капитальному ремонту и неотделимым улучшениям арендуемых объектов производится путем уменьшения установленного договором размера арендной платы на 100%.

5.13. Арендная плата за объект недвижимости, используемый неполный рабочий день, устанавливается в договоре аренды исходя из фактической площади передаваемого объекта недвижимости и действующей на момент заключения договора базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади объекта, пересчитанной на один час (почасовой ставки арендной платы). При расчете почасовой ставки арендной платы число дней в году (месяце) и количество часов в сутках принимаются равными соответственно 360 (30) дням и 24 часам. Расчет арендной платы за передаваемый объект недвижимости производится путем умножения почасовой ставки на время фактического использования (в часах), на площадь объекта и корректировочные коэффициенты к базовой ставке.

5.14. За несвоевременное внесение арендной платы начисляется пеня в размере 0,1% от суммы неисполненного обязательства за каждый день просрочки.

5.15. Решением арендодателя арендатору может быть предоставлена отсрочка по уплате арендной платы на срок не более 3 месяцев.

5.16. Дебиторская задолженность по арендной плате, пеням, штрафным санкциям за невыполнение условий договора аренды, числящаяся за отдельными арендаторами, взыскание которой оказалось невозможным в соответствии с гражданским законодательством, признается решением арендодателя безнадежной и списывается в соответствии с порядком, утвержденным Думой Березовского городского округа.

5.17. Арендная плата, установленная договорами аренды, неустойка за невыполнение условий договора перечисляются арендаторами казенного имущества и имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями, органами местного самоуправления, на расчетный счет Управления федерального казначейства по Свердловской области. Администратором данных платежей выступает Комитет. Арендная плата, установленная договорами аренды, неустойка за невыполнение условий договора перечисляются арендаторами имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными

унитарными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными и автономными учреждениями, на лицевые счета арендодателей.

6. Учет и контроль за использованием переданного в аренду имущества

6.1. Контроль за использованием по назначению переданного в аренду имущества осуществляет арендодатель.

6.2. Изменения характеристик имущества, связанные с его арендой, учитываются в реестре муниципальной собственности на основании данных, предоставленных арендаторами, балансодержателями имущества и органами технической инвентаризации.

6.3. В случае несоблюдения арендатором условий договора аренды, требований настоящего Положения и действующего законодательства арендодатель принимает все дозволенные законодательством, настоящим Положением и договором аренды меры воздействия на недобросовестного арендатора, включая обращение в суд и принудительное выселение.

6.4. Арендаторы подлежат выселению из занимаемых помещений с расторжением договора аренды в одностороннем порядке по инициативе арендодателя в следующих случаях:

- 1) неиспользование арендатором предоставленного имущества без уважительных причин в течение 1 месяца после заключения договора аренды;
- 2) использование имущества не по назначению, указанному в договоре аренды;
- 3) самовольное предоставление имущества в субаренду;
- 4) систематическое (два раза и более) нарушение срока внесения арендной платы и других, предусмотренных договором аренды платежей;
- 5) появление муниципальной или общественной необходимости в арендуемом имуществе;
- 6) ухудшение состояния имущества по вине арендатора;
- 7) допущение перерыва в использовании имущества свыше трех месяцев в течение календарного года;
- 8) отказ арендатора от заключения договоров на электро-, тепло- и водоснабжение, неуплата коммунальных и эксплуатационных услуг;
- 9) отказ арендатора содержать закрепленную территорию в надлежащем санитарном состоянии.

7. Порядок и условия предоставления в аренду имущества, включенного в перечень муниципального имущества Березовского городского округа, используемого в целях оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства

7.1. Имущество, включенное в перечень муниципального имущества Березовского городского округа, используемого в целях оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее по тексту - Перечень), может быть передано в аренду только субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, на срок не менее 5 лет.

7.2. Имущество, включенное в Перечень, может быть передано в аренду по результатам торгов на право заключения договора аренды или без проведения торгов в виде муниципальной помощи с соблюдением требований, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

7.3. При проведении торгов на право заключения договора аренды имущества, включенного в Перечень, к участию в торгах допускаются только субъекты малого и среднего предпринимательства и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

7.4. Передача в аренду имущества, включенного в Перечень, осуществляется с участием координационных или совещательных органов в области развития малого и среднего предпринимательства (в случае их создания).

7.5. За пользование имуществом, включенным в Перечень, решением Думы Березовского городского округа могут быть установлены льготные ставки арендной платы.

8. Особенности заключения краткосрочного договора аренды имущества

8.1. В целях реализации настоящего Положения краткосрочным договором аренды признается договор, заключенный на совокупный срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев.

8.2. В краткосрочную аренду предоставляется имущество, входящее в состав спортивных комплексов, образовательных, лечебных учреждений, учреждений культуры.

9. Порядок предоставления арендатору права на передачу имущества в субаренду

9.1. Арендатор вправе заключить договор субаренды объекта (части объекта) после получения согласия арендодателя и с соблюдением требований законодательства о защите конкуренции.

9.2. Размер помещения, передаваемого в субаренду, не может превышать 30% общей арендуемой площади.

9.3. Заявка на получение права на передачу муниципального имущества в субаренду (далее по тексту - Заявка) оформляется арендатором по установленной форме с обязательным приложением следующих документов:

- копий учредительных документов субарендатора;
- плана размещения субарендатора в арендуемом помещении.

Заявка, не соответствующая установленной форме, без приложения документов, указанных в настоящем пункте, рассмотрению не подлежит.

9.4. Арендодатель в течение 10 дней рассматривает заявку и принимает решение о согласии или об отказе в передаче части имущества в субаренду.

9.5. Арендодатель отказывает в предоставлении согласия на передачу имущества (части имущества) в субаренду, в следующих случаях:

- арендатору на данный объект предоставлена муниципальная преференция (преимущество, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности) путем передачи объекта без проведения торгов либо путем предоставления имущественных льгот в виде установления льготной арендной платы за пользование объектом;

- заключение договора с субарендатором невозможно без проведения реконструкции объекта;

- деятельность субарендатора не соответствует видам разрешенного использования объекта;

- срок действия договора субаренды, предложенный арендатором, превышает срок действия договора аренды объекта.

9.7. Передача имущества в субаренду осуществляется способами, предусмотренными пунктом 1.5 настоящего Положения.

9.8. Передача части имущества в субаренду оформляется договором, заключаемым арендатором и субарендатором. При этом в договоре субаренды должны быть установлены все требования к пользованию частью имущества, действующие в отношении арендатора по договору аренды имущества. При нарушении указанных требований арендодатель вправе расторгнуть соглашение с арендатором на право передачи части имущества в субаренду.

9.9. За передачу части имущества в субаренду без получения такого права арендатор несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и договором аренды.

Приложение 1
к Положению «О порядке передачи
в аренду муниципального имущества
Березовского городского округа»,
утвержденному решением Думы
Березовского городского округа
от 31.05.2012 № 285

МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗДАНИЯМИ, СООРУЖЕНИЯМИ, ПОМЕЩЕНИЯМИ БЕРЕЗОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Сумма арендной платы в месяц:

$АП = S * Cб * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$, где

АП – арендная плата

S - арендуемая площадь

Cб – базовая ставка арендной платы

K - корректирующие коэффициенты:

1. K1 - коэффициент территориального расположения:

- 1,8 – Новоберезовский микрорайон, Советский микрорайон (жилой район, ограниченный ул.Строителей, Парком Победы, ул.Спортивной, ул.Мамина Сибиряка, лесным массивом), Старый центр многоэтажной застройки (жилой район, ограниченный улицами Строителей, Ленина, Красных героев, пер. Кировским);
- 1,5 – п. Лесозаводской (жилой район, ограниченный переулком Коротким, улицами Строителей, Мамина Сибиряка, Жильцова, лесным массивом), п.Кировский (жилой район, ограниченный улицами Горняков, Липовой, переулком Коротким, лесным массивом), Старый центр одноэтажной застройки;
- 1,4 – п. Шиловка, Овощное отделение (жилой район, ограниченный переулком Кузнечным, улицами Чехова, Горняков, Пионерской);
- 1,2 - Западный промышленный узел, п.Первомайский (жилой район, ограниченный улицей Транспортников, железнодорожной веткой, улицей Гражданской, лесным массивом), п.БЗСК, п.Ленинский;
- 1,0 - п. Лосиный, п. Монетный, п. Старопышминск, п. Ключевск, п. Сарапулка, п. Кедровка;
- 0,9 - п. Становая, ул. Еловая в п. Старопышминске, п. Малиновка, п. Молодежный;
- 0,7 - п. Лубяной, п.Солнечный, п. Безречный, п.Зеленый Дол;
- 0,6- п. Островное.

2. К2 - коэффициент, учитывающий вид использования объекта недвижимости арендатором:

- 2,5 - базовые станции сотовой связи, залы игровых автоматов;
- 1,8 - ночной клуб, юридические, аудиторские услуги, гостиницы, риэлтерская, рекламная деятельность, туристические агентства, торговля алкогольной продукцией;
- 1,6 - страховая деятельность, рестораны, офисы, спортивные и иные массовые мероприятия;
- 1,2 - банк, розничная торговля продовольственными товарами с алкогольной продукцией, оптовая торговля, бары;
- 1,0 - розничная торговля продовольственными товарами без алкогольной продукции, компьютерные клубы, оздоровительные услуги, консультационные услуги, центры по информационно-вычислительному обслуживанию, программному обеспечению и созданию программных продуктов, услуги связи (кроме мобильной), использование помещения под склад, аптеки в г. Березовском, прочие виды использования;
- 0,9 - розничная торговля промышленными товарами;
- 0,8 - производство товаров потребления и строительных материалов, проведение дискотек;
- 0,6 - общественное питание (буфеты, столовые, кафе), бытовое обслуживание, услуги почтовой связи, аптеки (в поселках Монетном, Лосином, Кедровке, Ключевске, Старопышминске, Сарапулке и по ул. Новой, 12 в г. Березовском), специализированные магазины по продаже товаров ограниченного спроса, услуги физической культуры и спорта, медицинские услуги;
- 0,5 - производство продуктов питания первой необходимости;
- 0,4 - образовательные услуги, обслуживание жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры, услуги по благоустройству территории, деятельность некоммерческих и общественных организаций;
- 0,3 - государственные учреждения, деятельность которых полностью финансируется из бюджета.

4. К3 - коэффициент учета степени благоустройства:

- 1,0 - отсутствие всех видов благоустройства (горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение);
- увеличение на 0,1 за каждый присутствующий вид благоустройства.

5. К4 - коэффициент учета удобств пользования (К5)

- 1,5 - если имеется отдельный вход в Объект.

6. К5 - коэффициент наличия мест общего пользования, не включенных в Объект

- 1,5 - при наличии мест общего пользования, не включенных в Объект (коридоры, холлы, тамбуры, туалеты, фойе).

7. К6 - коэффициент расположения Объекта в здании:

- 0,8 - цокольный этаж;
- 0,5 - подвал, крыша, чердак;
- 1,0 - во всех остальных случаях.

Примечание:

1. Величина арендной платы за 1 кв. м не может быть ниже установленной главой муниципального образования базовой ставке арендной платы за 1 кв. м. Если рассчитанная по формуле величина арендной платы за 1 кв. м меньше базовой ставки, то в качестве величины арендной платы за 1 кв. м принимается базовая ставка арендной платы.

2. В рассчитанную по формуле величину арендной платы не входят эксплуатационные расходы по содержанию здания, затраты на коммунальное обслуживание и амортизация, а также налог на добавленную стоимость.

Приложение 2
к Положению «О порядке передачи
в аренду муниципального имущества
Березовского городского округа»,
утвержденному решением Думы
Березовского городского округа
от 31.05.2012 № 285

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ
ИНФРАСТРУКТУРЫ, ИМУЩЕСТВЕННЫМИ КОМПЛЕКСАМИ
БЕРЕЗОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

1. Величина арендной платы определяется по формуле:

$АП = Ам * (1 + СБК)$, где

АП – годовой размер арендной платы;

Ам – годовая сумма амортизационных отчислений;

СБК – ставка рефинансирования, установленная Центральным Банком Российской Федерации на соответствующую дату.

Величина Ам определяется по формуле: $Ам = С * Нам$, где

С - первоначальная или восстановительная стоимость имущества;

Нам - норма амортизации.

Величина Нам определяется по формуле: $Нам = 1/n * 100 * 12$, где

n – срок полезного использования имущества, выраженный в месяцах.

Срок полезного использования определяется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Примечание:

1. Характер имущества определяется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

2. Норма амортизации применяется со специальным коэффициентом 0,5 для транспортных средств.

3. При расчете арендной платы за пользование объектами инженерной инфраструктуры применяется коэффициент, учитывающий социальную значимость объектов $K = 0,2$.