



## **СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА БОЛОТНОЕ БОЛОТНИНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

### **РЕШЕНИЕ**

2-ой сессии (6-го созыва)  
Совета депутатов города Болотное  
Болотнинского района Новосибирской области

От 30.10.2015г.

№15

О порядке передачи в аренду  
муниципального имущества находящегося  
в собственности города Болотное

Руководствуясь статьями 14,15 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003г. № 131-ФЗ, статьей 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. №135-ФЗ, Приказа ФАС России от 10.02.2010г. № 67 « О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход права в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Гражданского кодекса Российской Федерации, Устава города Болотное,

Совет депутатов города Болотное решил:

1. Принять Положение «О порядке передачи в аренду муниципального имущества находящегося в собственности города Болотное» (прилагается).

2. Считать утратившими силу решения 37-ой сессии (4-го созыва) Совета депутатов города Болотное от 03.10.2008г № 211., 49-ой сессии (4-го созыва) Совета депутатов города Болотное Болотнинского района Новосибирской области от 19.11.2009г. № 283, 18-ой сессии (5-го созыва) Совета депутатов города Болотное от 22.11.2011г. № 93 «О порядке передачи в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности города Болотное».

3.Администрации города Болотное опубликовать настоящее решение в газете «Городской вестник» и разместить на официальном сайте администрации [www.bolotnoe.su](http://www.bolotnoe.su)

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на администрацию города Болотное.

Глава города Болотное  
Болотнинского района Новосибирской области

О.В. Королёв

Председатель Совета депутатов города Болотное  
Болотнинского района Новосибирской области

Н.В. Абрамова

УТВЕРЖДЕНО  
решением Совета депутатов  
города Болотное  
Болотнинского района  
Новосибирской области  
от 30.10.2010г. №15

**Положение**  
**«О порядке передачи в аренду муниципального имущества,**  
**находящегося в собственности города Болотное»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Федеральных законов «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», «О защите конкуренции», Гражданского кодекса Российской Федерации, Устава города Болотное, Приказа ФАС России № 67 от 10.02.2010г.

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок предоставления в аренду и субаренду муниципальных нежилых помещений, зданий и сооружений «далее объекты недвижимости», а так же земельных участков, находящихся в собственности администрации города Болотное, которые предусмотрены передачу в аренду на основании Положения «О порядке управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности города Болотное» Утвержденное решением 39-ой сессии (5-го созыва) Совета депутатов города Болотное Болотнинского района Новосибирской области от 30.05.2013г №200.

1.3. В настоящем Положении используются следующие основные термины:

**Аренда** – передача объектов муниципального имущества во временное владение и пользование за плату.

**Арендодатель** – собственник муниципального имущества в лице уполномоченного им органа местного самоуправления, наделенного правами распоряжения муниципальным имуществом.

**Арендатор** – юридическое или физическое лицо, получившее в соответствии с договором в аренду муниципальное имущество.

**Балансодержатель** – муниципальное учреждение или муниципальное унитарное предприятие, имеющее в оперативном управлении или в хозяйственном ведении объекты недвижимости, сдаваемые в аренду.

**Арендная плата** – плата за временное владение и пользование арендованным имуществом.

1.4. Инициатива в предоставлении недвижимого имущества в аренду может исходить:

а) от физических или юридических лиц, претендующих на временное владение и (или) пользование объектами недвижимого имущества;

б) от муниципальных предприятий и учреждений в отношении закрепленных объектов недвижимого имущества;

1.5. Основным документом, регламентирующим отношения по аренде конкретного объекта недвижимости, является договор аренды.

1.6. Передача в аренду недвижимого имущества без проведения независимой оценки рыночной стоимости объекта недвижимого имущества не допускается.

1.7. Администрация обеспечивает предварительное и заблаговременное опубликование сообщений о предлагаемых для передачи в аренду объектов недвижимого имущества на официальном сайте Новосибирской области [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет», а также опубликование в официальном печатном издании.

1.8. Передача в аренду недвижимого имущества в соответствии с законодательством и настоящим Положением может осуществляться по итогам торгов, проводимых в форме аукциона или конкурса, а также без проведения торгов, в случаях, установленных настоящим Положением.

1.9. Аукцион на право заключения договора аренды недвижимого имущества проводится в случае, если предоставление объектов недвижимого имущества не обуславливается выполнением каких-либо условий в отношении данного имущества. Победителем аукциона признается участник торгов, предложивший наибольшую цену за право заключить договор аренды или наибольший размер арендной платы.

1.10. Конкурс на право заключения договора аренды недвижимого имущества проводится в случае, если предоставление объектов недвижимого имущества обуславливается выполнением определенных условий. Победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену за право заключить договор аренды или наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким лицом условий конкурса.

1.11. Договоры аренды объектов недвижимости муниципальной казны заключаются между Арендодателем и Арендатором.

1.12. Муниципальное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия собственника имущества муниципального предприятия. МУПы могут сдавать недвижимость в аренду самостоятельно, но с соблюдением процедуры торгов.

1.13. Срок, на который заключается договор аренды, определяется в соответствии со ст.610 Гражданского кодекса РФ.

1.14. ***Торги проводятся на основании Приказа ФАС России 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, осуществляется путем проведения торгов в форме конкурса»*

## **2. Порядок рассмотрения обращений по вопросам предоставления в аренду недвижимого имущества**

2.1. Заявка на участие в конкурсе должна содержать:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) документы, характеризующие квалификацию заявителя, в случае если в конкурсной документации указан такой критерий оценки заявок на участие в конкурсе, как квалификация участника конкурса;

д) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

е) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации; учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

ж) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном [Кодексом](#) Российской Федерации об административных правонарушениях;

2) предложение о цене договора, за исключением проведения конкурса на право заключения договора аренды в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения;

3) предложения об условиях исполнения договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе. В случаях, предусмотренных конкурсной документацией, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации;

4) документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае если в конкурсной документации содержится указание на требование о внесении задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка).

2.2. Заявки на аренду, поступившие в адрес муниципальных предприятий и учреждений, направляются ими в адрес Администрации в течение двух рабочих дней с даты поступления. В сопроводительном письме руководитель муниципального предприятия или учреждения обязан мотивированно указать свою позицию по существу поставленного в заявке вопроса (возражает или поддерживает заявление и по каким причинам).

2.3. Поступившие заявки на аренду нежилых помещений передаются в отдел ЖКХ и благоустройства администрации города Болотное, который определяет и рекомендует способ сдачи в аренду муниципального имущества.

2.4. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать двадцати дней с даты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе.

2.5. Решение об отказе в предоставлении объекта недвижимого имущества в аренду принимается, если:

- а) объект недвижимого имущества уже передан другому лицу на законных основаниях;
- б) в отношении объекта недвижимого имущества существуют вступившие в законную силу акты судебных или иных уполномоченных органов, препятствующие передаче его в аренду;
- в) объект недвижимого имущества не является собственностью муниципального образования города Болотное;
- г) в иных случаях, предусмотренных законодательством.

### **3. Порядок передачи в аренду объектов нежилого фонда**

3.1. Заключение договоров аренды объектов нежилого фонда осуществляется по результатам торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Положением.

3.2. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом. На основании принятого Приказа ФАС России 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, осуществляется путем проведения торгов в форме конкурса».

3.3. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество:

1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных [статьей 31.1](#) Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

7) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с [законодательством](#) о градостроительной деятельности;

9) в порядке, установленном для предоставления муниципальной преференции;

10) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным [законом](#) от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

11) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

12) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским



организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. [Условия](#), при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

14) являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

15) лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

16) передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании [пункта 1](#) настоящей части.

3.4. По результатам рассмотрения отделом ЖКХ и благоустройства соответствующих заявок и на основании его рекомендаций Глава администрации города Болотное своим решением определяет:

а) форму торгов (аукцион или конкурс), а в случае проведения конкурса - его условия;

б) существенные условия договора аренды объекта нежилого фонда, заключаемого по результатам торгов, в том числе обременения, возникающие в связи с исполнением договора аренды;

в) начальный размер арендной платы, определенный на основании отчета независимого оценщика, и величину ее повышения ("шаг аукциона")

при проведении торгов, открытых по форме подачи предложений о размере арендной платы;

г) размер задатка.

В случае передачи в аренду объектов нежилого фонда, закрепленных за предприятиями и учреждениями, указанное решение принимается с учетом предложений данных предприятий и учреждений.

3.5. Договоры аренды объектов нежилого фонда, находящихся в составе имущества казны, заключаются Администрацией.

3.6. Договор аренды в отношении объектов недвижимости, отнесенных законодательством к объектам историко-культурного наследия, заключается Администрацией с одновременным подписанием арендатором охранного обязательства по сохранению, содержанию и использованию объекта историко-культурного наследия с органом, уполномоченным в области государственной охраны объектов культурного наследия.

3.7. Объекты недвижимости, передаваемые в аренду, подлежат обязательному страхованию на весь срок действия договора аренды в пользу собственника.

3.8. Все договоры аренды объектов нежилого фонда подлежат обязательному учету в реестре договоров, ведущемся в Администрации.

3.9. В случае наличия единственной заявки по вопросу заключения договора аренды объекта нежилого фонда, поступившей при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о проведении торгов, и при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявки, договор аренды объекта нежилого фонда может быть заключен с заявителем без торгов.

3.10. При признании торгов на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда несостоявшимися в связи с участием в них только одного участника, договор аренды объекта нежилого фонда может быть заключен с данным участником без повторного проведения торгов.

3.11. При признании торгов на право заключения договора аренды объекта недвижимости несостоявшимися в связи с тем, что ни один из участников торгов при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, после трехкратного объявления начальной цены или начального размера арендной платы не поднял билет, договор аренды объекта нежилого фонда может быть заключен с лицом, чья заявка на участие в торгах в установленном порядке была ранее зарегистрирована Администрацией.

3.12. При признании торгов на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда несостоявшимися в связи с тем, что ни один из участников торгов при проведении конкурса в соответствии с решением организатора торгов не был признан победителем, а также в случае отказа победителя торгов от подписания протокола о результатах торгов и (или) заключения договора аренды объекта нежилого фонда, организатор торгов в месячный срок с момента признания торгов несостоявшимися объявляет

повторные торги на право заключения договора аренды данного объекта недвижимости.

#### **4. Арендная плата**

4.1. Арендная плата за муниципальные объекты недвижимости является средствами бюджета города и вносится в установленном законом порядке, казенное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжается имуществом без согласия собственника имущества. Казенное учреждение может осуществлять приносящую доходы деятельность в соответствии со своими учредительными документами. Доходы, полученные от указанной деятельности, поступают в соответствующий бюджет бюджетной системы Российской Федерации. Доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных, - по нормативу 100 процентов;

4.2. Передача муниципального имущества в аренду осуществляется в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом. Арендная плата в полном объеме зачисляется в бюджет города, если иное не установлено законодательством. Сроки и порядок внесения арендной платы определяется на основании договора аренды муниципального имущества.

4.3. Арендная плата за использование недвижимого имущества определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости величины годовой арендной платы за использование муниципального имущества.

Методики определения размера арендной платы при сдаче в аренду муниципального имущества.

4.4. Размер арендной платы может быть изменен для всех Арендаторов Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с условиями, предусмотренными в договоре, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера арендной платы Арендодатель письменно уведомляет Арендатора по адресу, указанному в договоре аренды. Изменения размера арендной платы вступают в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Арендатор получил уведомление. Сроки оплаты устанавливаются в договоре аренды.

4.5. Порядок уплаты и размер коммунальных платежей и эксплуатационных расходов устанавливаются в договорах на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг с Балансодержателем муниципального имущества.

4.6. Уменьшение арендной платы в связи с капитальным ремонтом, реконструкцией, неотделимыми улучшениями объектов нежилого фонда, на сумму затрат производится Администрацией, в соответствии с Порядком, освобождения от арендной платы в связи с капитальным ремонтом,

реконструкцией объектов нежилого фонда, на сумму затрат (Приложение № 2).

## **5. Списание дебиторской (кредиторской) задолженности по арендной плате и пени.**

5.1. Дебиторская (кредиторская) задолженность по арендной плате и пени, числящаяся за отдельными арендаторами, взыскание которой оказалось нецелесообразным либо невозможным в силу причин экономического, социального или юридического характера, признается безнадежной и может быть списана на основании постановления Главы города Болотное, в следующих случаях:

а) в случае ликвидации организации должника в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) в случае возврата службой судебных приставов – исполнителей исполнительных документов с актами о невозможности истребования задолженности по арендной плате в связи с невозможностью установления местонахождения должника или местонахождения имущества должника, либо в связи с отсутствием у должника имущества или доходов, на которые может быть обращено взыскание;

в) в случае истечения срока исковой давности;

г) в случае смерти должника – физического лица или объявления его судом умершим;

д) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## **6. Содержание объектов аренды недвижимого имущества**

6.1. Арендатор обязан поддерживать недвижимое имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, а также ремонтно-реставрационные работы в случае, если арендуемое имущество является объектом историко-культурного наследия, и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

6.2. При заключении договора аренды недвижимого имущества (до момента подписания) Арендодатель должен представить Арендатору расчет и указать структуру коммунально-эксплуатационных расходов по договору аренды.

6.3. Арендодатель обязан при заключении договора аренды недвижимого имущества указать условие о необходимости (или отсутствии такового) проведения капитального ремонта арендуемого объекта и, при его необходимости, все существенные условия проведения данного ремонта, включая сроки его проведения.

## **7. Прекращение и досрочное расторжение договора аренды.**

7.1. При намерении прекратить договор аренды объекта недвижимости в связи с окончанием его срока заинтересованная сторона за месяц до окончания срока направляет другой стороне уведомление о прекращении договора аренды по окончании срока его действия.

7.2. При намерении Арендатора прекратить договор аренды до окончания его срока Арендатор не позже чем за месяц до предполагаемой даты расторжения договора обращается письменно к Арендодателю с предложением о расторжении договора аренды. При этом стороны заключают соглашение о расторжении договора аренды.

7.3. При прекращении арендных отношений Арендатором и Арендодателем производятся:

- сверка платежей на дату прекращения арендных отношений, оформляемая актом; окончательные расчеты по арендной плате;
- передача объекта недвижимости от Арендатора Балансодержателю или Держателю имущества казны, оформляемая актом приема-передачи.

7.4. По требованию Арендодателя договор аренды может быть расторгнут судом досрочно в случаях, когда Арендатор:

- использует имущество с существенными нарушениями условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество, не обеспечивает охрану и сохранность;
- более двух раз подряд, по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- не производит текущий ремонт;
- самовольно сдает муниципальное имущество в субаренду, а также при использовании субарендатором муниципального имущества в соответствии с его целевым назначением согласно договору аренды;
- не выполняет конкурсные условия;
- отказывается от аренды (при досрочном расторжении договора нежилых помещений стороны уведомляют друг друга в соответствии с условиями заключенного договора).

7.5. Договор аренды может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению сторон ;
- по требованию одной из сторон в порядке, установленном действующим законодательством, при нарушении второй стороной его существенных условий;
- при включении объекта в программу приватизации.

7.6. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

7.7. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения договора аренды по основаниям, установленным действующим гражданским законодательством

Приложение № 1  
к Положению «О порядке передачи в аренду  
муниципального имущества, находящегося в  
собственности города Болотное»

**Порядок  
освобождения от арендной платы в связи с капитальным ремонтом,  
реконструкцией объектов нежилого фонда, либо в связи с затратами на  
мероприятия по охране и улучшению арендуемого имущества на сумму  
затрат**

Настоящий Порядок определяет процедуры согласования сумм затрат арендатора на ремонт арендованных помещений и затрат арендатора на

мероприятия по охране и улучшению арендуемого имущества, прохождения документов, подтверждающих затраты и освобождения от арендной платы в связи с затратами арендаторов.

1. Ремонт, реконструкция, улучшение недвижимого имущества, сданного в аренду производится исключительно по согласованию с Администрацией города Болотное.

Для согласования необходимости проведения ремонтных работ, реконструкции и иного улучшения недвижимого имущества арендатор обращается с заявлением в Администрацию города Болотное, в котором обосновывается необходимость проведения работ, указываются виды и объемы работ, сроки их проведения, сметная стоимость работ.

К заявлению прилагаются документы, подтверждающие необходимость проведения ремонта:

предписание (или разрешение) балансодержателя на производство работ;  
предписание (разрешение) архитектора на ремонт фасада-здания, сооружения;

акт обследования технического состояния недвижимого имущества, пришедшего в неудовлетворительное состояние в результате аварий и других, независящих от арендатора причин.

2. Администрация города Болотное, на основании заявления и приложенных к нему документов, принимает решение о проведении ремонтных или восстановительных работ, а также о возможности освобождения от арендной платы, о чем информирует заявителя.

3. На основании указанного решения Администрация города Болотное заключает с арендатором дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества, включающее виды и объемы работ, сроки их проведения, обязательства по освобождению от арендной платы.

4. Зачету в счет арендной платы подлежат расходы на следующие виды работ:

замена аварийных конструкций зданий (фундаменты, стены, другие несущие конструкции, кровля, полы);

восстановление или замена инженерных сетей пришедших в негодность (канализация, холодное водоснабжение, отопление, электроснабжение);

ремонт фасада зданий, сооружений;

Расходы на работы капитального характера связанные с непосредственной деятельностью арендатора и его специфическими потребностями (перепланировка помещений, дополнительное тепло-, энерго-, водоснабжение, обустройство дополнительных входов, проемов и др.), а также работы, выполненные из дорогостоящих материалов и не связанных с улучшением технического состояния помещений (подвесные потолки, декоративные панели, мраморные полы, паркетные полы, оконные рамы, дверные полотна и др.) возмещению не подлежат.

5. После выполнения работ арендатор предоставляет в Администрацию города Болотное комплект документов, включающих в себя:

сметы и акты приемки выполненных работ, заверенные специалистом Администрации города Болотное.

При оформлении смет и актов приемки выполненных работ используются нормы и нормативные акты местных органов, применяемые при производстве капитального ремонта в городе Болотное.

6. Администрация города Болотное на основании представленных документов принимает решение об освобождении арендатора от арендной платы на сумму принятых к зачету затрат.

При расчете периода, на который арендатор освобождается от арендной платы, учитываются ставки арендной платы, действующие на момент принятия решения об освобождении арендатора от арендной платы.

Приложение №2  
к положению «О порядке передачи в аренду  
муниципального имущества,  
находящегося в собственности города Болотное»

**Методика определения размера арендной  
платы при сдаче в аренду  
муниципального имущества.**

**7.1. Величина арендной платы при сдаче в аренду  
недвижимого имущества рассчитывается по следующей формуле:**

$$A_{\text{п}} = S * (C_{\text{б}} * K_{\text{м}} * K_{\text{т}} * K_{\text{з}} * K_{\text{гд}} * K_{\text{чж}}) / 100$$

7.1.1. Базовая величина стоимости строительства ( $C_{\text{б}}$ ) на 01.01.2006 г.  
- 16200.



Данный коэффициент может корректироваться Администрацией.

7.1.2. Коэффициент вида строительного материала ( $K_m$ ):

- 2,0- Кирпич;
- 0,8 - Железобетон;
- 0,7 - Комбинированные с деревянными перекрытиями;
- 0,6 - Дерево, шлакоблоки и др.

7.1.3. Коэффициент типа здания ( $K_m$ ):

- 1,3-Административное;
- 1,0- Жилое;
- 0,9 -
- Производственное;
- 0,8 - Складское и прочие.

7.1.4. Коэффициент территориальной зоны:

- 1,7- Центральная часть города (от ул. Пролетарская до ул. Вокзальная, ул. Забабонова включительно; от ул. Горького до ул. Водопроводная, ул. 1-я Кондукторская включительно) и магистральные улицы (ул. Московская, ул. Московская угловая, ул. Коммунистическая, ул. Титова, ул. Березовская, ул. Степная ул. Новосибирское шоссе, ул. Советская, ул. Забабонова, ул. Комитетская, ул. Ремесленная, ул. Светлая)

- 1,0 - Прочая часть города

7.1.5. Коэффициент вида деятельности ( $K_{md}$ ):

- 5,0 - Площади, используемые для организации ярмарок;
- 3,0 - Коммерческие банки;  
Страховые компании;  
Заведения игорного бизнеса;  
Ночные клубы;  
Нотариальные конторы и палаты;  
Нотариусы, занимающиеся частной практикой;  
Адвокатский кабинет, коллегия адвокатов, адвокатское бюро и юридическая консультация;  
Офисы, в том числе офисы и представительства зарубежных и совместных фирм;  
Предприятия, использующие арендуемые помещения для оптовой или розничной торговли;  
Филиалы электросвязи;  
Прочие коммерческие предприятия.
- 2,5 - Рестораны, кафе, бары, предприятия быстрого питания;
- 1,5- СМИ и телекомпании;

буфеты)                    Предприятия общественного питания (столовые,  
обслуживающие учреждения образования;  
Учреждения культуры и образования;  
Предприятия бытового обслуживания;  
Организации, оказывающие платные медицинские услуги;  
Магазины, обслуживающие социально-  
незащищенные группы населения, при условии установления торговой надбавки на

реализуемый товар не более 20%;

Аптеки и оптики;

Почтовые отделения связи;

1,0 Общественные организации, не занимающиеся коммерческой деятельностью.

7.1.6. Коэффициент качества нежилого помещения ( $K_{нж}$ )

$$K_{нж} = (K_{рс} + K_0 + K_в + K_c)$$

7.1.6.1. *Расположение помещения ( $K_{рс}$ ):*

1,0 - Помещение на 1 и 2 этаже отдельно стоящего здания;

0,8 - Помещение в жилых зданиях и выше 2 этажа отдельно стоящего здания;

0,5 - Гаражи и подвальные помещения и др.;

7.1.6.2. *Степень технического обустройства ( $K_0$ ):*

0,25 - Наличие водопровода, канализации, центрального отопления и горячей

воды;

0,20 - Наличие водопровода, канализации и центрального отопления;

0,15 - Наличие водопровода и канализации;

0,15 - Наличие водопровода и центрального отопления;

0,15 - Наличие центрального отопления;

0,1 - Неимение технического обустройства

7.1.6.3. *Высота потолков в помещении ( $K_в$ ):*

0,25 - свыше 3,0 м;

0,2 - от 2,6 м до 3,0 м;

0,15 - менее 2,6 м.

7.1.6.4. *Коэффициент состояния нежилого помещения ( $K_c$ ):*

1,2 - Нормальное;

1,0 - Удовлетворительное:

**7.2. Расчет арендной платы оборудования, транспортных средств и другого движимого имущества:**

$$A_{пл} = A_m * E_n, \text{ где}$$

$A_m$  - годовая сумма расходов (амортизация, налог на имущество, транспортный налог и др.) по содержанию оборудования, транспортных средств и другого движимого имущества;

$E_n$  - нормативный коэффициент эффективности капиталовложений устанавливается от 0-30% в зависимости от финансового состояния и вида деятельности

0,1 - Физические лица; государственные и муниципальные учреждения, содержание которых финансируется из муниципального, областного и федерального бюджета;

0,2 - Предприятия, организация, учреждения, занимающиеся производством сельхозпродукции, где основное производство (сельхозпродукция) занимает более 75%; муниципальные и государственные предприятия;

0,3 - Прочие предприятия, организации и частные предприниматели (кроме выше перечисленных).

### **7.3. Расчет арендной платы при сдаче в аренду имущественного комплекса:**

$Апл = Бвс * Кн$ , где

Бвс - балансовая (восстановительная) стоимость имущественного комплекса;

Кн - нормативный коэффициент эффективности капиталовложений устанавливается от 0 до 30 % в зависимости от предназначения и вида использования имущественного комплекса;

0,1 - физические и юридические лица, использующие имущественный комплекс, согласно предназначения, для производства сельскохозяйственной продукции и (или) жилищно-коммунальных услуг, где основное производство (производство сельхозпродукции и (или) ЖКХ соответственно) занимает более 75 %;

0,2 - физические и юридические лица, использующие имущественный комплекс, согласно предназначения, для производства и (или) переработки товаров народного потребления;

0,3 - физические и юридические лица, использующие имущественный комплекс, согласно предназначения, для прочих видов деятельности.

### **7.4. Расчет арендной платы оборудования, транспортных средств и другого движимого имущества:**

$Апл = А_m \times E_n$ , где

$A_m$  – годовая сумма расходов (амортизация, налог на имущество, транспортный налог и др.) по содержанию оборудования, транспортных средств и другого движимого имущества;

Ен – нормативный коэффициент эффективности капиталовложений устанавливается от

0-30% в зависимости от финансового состояния и вида деятельности

0,1 – физические лица, государственные и муниципальные учреждения, содержание которых финансируется из муниципального, областного и федерального бюджета;

0,2 – предприятия, организации, учреждения, занимающиеся производством сельхозпродукции, где основное производство (сельхозпродукция) занимает более 75%, муниципальные и государственные предприятия;

0,3 – прочие предприятия, организации и частные предприниматели( кроме выше перечисленных).