



РЕШЕНИЕ СОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД АХТУБИНСК»

21 октября 2020 года

№ 63/15

Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду нежилого недвижимого имущества, находящегося в собственности МО «Город Ахтубинск» (новая редакция)

На основании статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии со статьей 30 Устава МО «Город Ахтубинск» и в целях упорядочения процесса управления имуществом, находящимся в собственности МО «Город Ахтубинск», повышения эффективности его использования,

Совет муниципального образования «Город Ахтубинск»
РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления в аренду объектов нежилого недвижимого имущества, находящегося в собственности МО «Город Ахтубинск» (новая редакция)», прилагается.

2. Признать утратившими силу решение Совета МО «Город Ахтубинск» от 30.06.2010 № 35/19 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду нежилого недвижимого имущества, находящегося в собственности МО «Город Ахтубинск» (новая редакция)» (с изменениями и дополнениями от 17.11.2010 № 57/24, от 17.02.2011 № 70/26, от 28.12.2011 № 103/38, от 08.02.2012 № 106/39, от 03.07.2013 № 169/60, от 18.12.2013 № 194/64, от 20.06.2014 № 120/70).

3. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации и разместить на сайте муниципального образования «Город Ахтубинск».

4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель Совета
МО «Город Ахтубинск

Е.В. Трефилов

Глава МО «Город Ахтубинск

С.В. Заблоцкий



**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ НЕЖИЛОГО НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ
МО «ГОРОД АХТУБИНСК»
(новая редакция)**

1. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет основные принципы, единые на территории МО «Город Ахтубинск» правила предоставления в аренду нежилого недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности МО «Город Ахтубинск», если иное не установлено законодательством Российской Федерации и Астраханской области.

2. Настоящее Положение обязательно для исполнения всеми расположенными на территории МО «Город Ахтубинск» органами государственной власти и органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями и иными организациями, независимо от их организационно-правовой формы, физическими и должностными лицами.

3. Здесь и далее используются следующие понятия:

1) объекты - здания, сооружения, строения в виде встроенных и пристроенных нежилых помещений, имущественные комплексы;

2) нежилое недвижимое имущество МО «Город Ахтубинск» (далее - муниципальное недвижимое имущество) - недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности МО «Город Ахтубинск»;

3) балансодержатель - юридическое лицо, обладающее правом хозяйственного ведения, оперативного управления, либо иным правом на объект муниципального недвижимого имущества, находящийся на его балансе;

4) арендодатель – Отдел имущественных отношений администрации МО «Город Ахтубинск» (далее - Отдел);

5) арендатор - зарегистрированное в установленном порядке юридическое лицо, предприниматель, осуществляющий свою деятельность без образования юридического лица, или физическое лицо, которому объект муниципального недвижимого имущества предоставлен в аренду в порядке и на условиях заключенного договора аренды;

6) целевое использование муниципального недвижимого имущества - использование имущества, исключительно в целях, предусмотренных договором аренды.

2. Способы сдачи в аренду

1. Объекты муниципального недвижимого имущества могут быть сданы в аренду следующими способами:

1) по результатам коммерческого конкурса;

2) по итогам аукционных торгов.

2. Коммерческий конкурс - способ определения арендатора, при котором победителем становится соискатель, предложивший на публичных торгах наивысшую, по сравнению с начальной ценой права аренды, цену с одновременным выполнением условий конкурса. Коммерческий конкурс проводится в случаях:

1) необходимости проведения капитального ремонта либо реконструкции сдаваемого в аренду объекта;

2) необходимости обустройства фасадов либо других общестроительных работ, связанных с внешним обликом сдаваемого в аренду объекта;

3) сдачи в аренду объектов коммунального назначения (котельные с разводящими трубопроводами, трансформаторные подстанции с электросетями, сети водоснабжения и канализации, объекты газоснабжения и т.п.). Перечень объектов коммунального назначения, подлежащих передаче в аренду, формируется Отделом на основании обращения заинтересованного лица и утверждается Советом МО «Город Ахтубинск».

4) необходимости выполнения требований пожарного и санитарно-эпидемиологического надзора для использования объекта по целевому назначению;

5) в иных случаях, когда необходимость проведения коммерческого конкурса определена решением Отдела, решением Совета МО «Город Ахтубинск».

3. Аукцион - способ определения арендатора, при котором победителем становится соискатель, предложивший на публичных торгах наивысшую, по сравнению с начальной ценой права аренды, цену, когда от арендатора не требуется выполнение каких-либо условий.

4. Проведение коммерческого конкурса либо аукциона на право аренды, прием заявок, подготовку и проведение конкурсов (аукционов) осуществляет Отдел.

3. Общий порядок предоставления имущества в аренду

1. Основанием для предоставления в аренду объектов муниципального недвижимого имущества является письменное обращение (заявка) юридического лица, предпринимателя, осуществляющего свою деятельность без образования юридического лица или физическое лицо, на имя главы администрации МО «Город Ахтубинск».

Обращение должно содержать: данные, позволяющие точно определить имущество, подлежащее передаче в аренду (его местонахождение), предполагаемые цели использования объекта, полное наименование и организационно-правовую форму обратившегося юридического лица (либо Ф.И.О. предпринимателя или физического лица), его местонахождение. Обращение должно быть заверено подписью уполномоченного лица и печатью обратившейся организации.

2. Для оформления передачи объекта муниципального недвижимого имущества в аренду обязательным приложением к заявке формируется следующий пакет документов:

1) копии уставных документов для юридического лица либо свидетельство о государственной регистрации предпринимателя, осуществляющего свою деятельность без образования юридического лица;

2) копия паспорта (для предпринимателя, осуществляющего свою деятельность без образования юридического лица или физического лица), копия приказа о назначении (избрании) на должность руководителя юридического лица, являющегося заявителем;

3) копия информационного письма территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Астраханской области с указанием классификационных кодов обратившейся организации или выписка из единого государственного реестра налогового органа;

5) копия свидетельства о постановке на налоговый учет в налоговом органе;

В исключительных случаях идентичность оригиналам копий, представленных заявителем учредительных документов, может быть удостоверена специалистом Отдела в результате их сличения. Под исключительным случаем понимается территориальная отдаленность места нахождения или проживания арендатора (за границами территории г. Ахтубинска).

В случае предоставления в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения либо оперативном управлении муниципальных предприятий, учреждений МО «Город Ахтубинск», заявителю необходимо предоставить согласие предприятия, учреждения, оформленное на бланке предприятия, учреждения и подписанное его руководителем.

3. Решение о предоставлении в аренду объекта муниципального недвижимого имущества принимается на основании представления полного пакета документов (оформленных в надлежащем виде), предусмотренных пунктами 3.1 и 3.2 настоящего Положения.

Заявка, не соответствующая установленной форме и (или) без приложения обязательных документов, либо содержащая сведения, не соответствующие требованиям законодательства, рассмотрению не подлежит.

4. Документом, оформляющим решение о предоставлении объекта муниципального недвижимого имущества в аренду, является договор аренды.

5. В случае принятия к рассмотрению обращения и отказа в предоставлении объекта муниципального недвижимого имущества в аренду, заявитель уведомляется письменно в течение месяца со дня поступления в администрацию МО «Город Ахтубинск» его письменного обращения.

6. Отдел ведет учет свободного муниципального недвижимого имущества, определяет направления его использования, определяет условия и сроки аренды, необходимость проведения конкурсов (аукционов), устанавливает начальную цену предмета торгов, проводит конкурс (аукцион).

4. Заключение договора аренды

1. По результатам аукциона либо коммерческого конкурса на право аренды, Отдел в течение месяца со дня принятия такого решения заключает договор аренды, определяющий круг взаимоотношений между сторонами на период его действия.

2. Договор аренды объекта муниципального недвижимого имущества заключается в соответствии с примерным договором аренды муниципального недвижимого имущества (приложение № 1) и подлежит обязательному учету в реестре договоров Отдела.

3. Договор аренды может быть заключен на следующий срок:

1) при повторном заключении договора аренды, при условии выполнения арендатором условий договора в полном объеме - до 3 лет;

2) при конкурсном способе предоставления объекта: - до 10 лет;

3) при аукционном способе предоставления объекта: - до 10 лет.

4. Распоряжением главы администрации МО «Город Ахтубинск» при сдаче в аренду объектов коммунального назначения, имеющих социальное значение, на основании заключений постоянных комиссий Совета МО «Город Ахтубинск»: «По бюджетно-финансовой политике, социально-экономическому развитию города, установлению местных налогов», «По муниципальной собственности, земельным отношениям и разграничению предметов ведения» заключение договора аренды может быть установлено на срок – до 10 лет.

5. По истечении срока договора преимущественное право на заключение договора на новый срок имеет арендатор, надлежащим образом исполняющий все условия договора аренды.

6. В случае уклонения арендатора от подписания договора аренды в течение 14 дней, со дня направления его арендатору, проект договора аннулируется, Отдел считает себя не связанным обязательствами, изложенными в договоре, распоряжение главы МО «Город Ахтубинск» утрачивает силу.

7. Основным документом, определяющим взаимоотношения сторон и дающим право на использование объекта муниципального недвижимого имущества, является договор аренды, заключенный в установленном порядке в соответствии с типовым договором аренды (приложение № 1).

8. Платежи за электроэнергию, техническое обслуживание, коммунальные и другие услуги по содержанию арендуемых объектов нежилого фонда не включаются в расчет арендной платы и возмещаются арендатором по отдельным договорам с специализированными организациями.

9. Долгосрочные договоры аренды (1 год и более) подлежат обязательной государственной регистрации в Ахтубинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Астраханской области.

5. Порядок исчисления арендной платы

1. Порядок исчисления годовой арендной платы, за переданный в аренду объект муниципального недвижимого имущества, производится путем перемножения базовой ставки арендной платы за 1 м² на интегральный коэффициент и арендуемую площадь по формуле:

$$АП = Абаз. \times Кинт. \times Сарен. \times 12$$

где: АП – размер годовой арендной платы за объект муниципального недвижимого имущества;

Абаз – базовая ставка месячной арендной платы за 1 м²;

Кинт – интегральный коэффициент;

Саренд – арендуемая площадь;

12 – число месяцев в календарном году.

Размер годовой арендной за объект муниципального недвижимого имущества округляется до рублей.

2. Базовая ставка арендной платы принимается равной рыночной стоимости арендной платы одного квадратного метра площади в месяц административного здания, расположенного по адресу: г. Ахтубинск ул. Жуковского, 23 «А» и составляет без учета НДС 321 (триста двадцать один) рубль, исчисленной в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в российской Федерации».

Исчисленный размер базовой ставки устанавливается на календарный год. В случае отсутствия на начало очередного календарного года отчета о размере рыночной стоимости объекта оценки, базовая ставка арендной платы определяется как произведение предыдущей базовой ставки и коэффициента-дефлятора, который соответствует индексу изменения потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации на очередной календарный год.

3. Интегральный коэффициент определяется как произведение корректировочных коэффициентов:

$$Кинт = Кк \times Кр \times Кто \times Квд \times Кз$$

- 1) Коэффициент капитальности строения – Кк
учитывает капитальность строения и устанавливается для:

- крупнопанельных и кирпичных:	- 1
- деревянных:	- 0,8
- каркасных, сборно-щитовых и прочих облегченных:	- 0,7

- 2) Коэффициент размещения – Кр
учитывает расположение арендуемого помещения и устанавливается для:

- отдельно стоящих или пристроенных зданий, строений, сооружений, имеющих обособленный земельный участок:	- 1,1
- надземных встроенных и встроено-пристроенных частей, первых этажей зданий:	- 1
- второй и последующие этажи здания:	- 0,9
- цокольный этаж, полуподвал:	- 0,8
- чердак (мансарда), подвал:	- 0,7

- 3) Коэффициент технического обустройства – Кто
учитывает степень обустроенности арендуемого помещения и устанавливается:

- все виды благоустройства (отопление, холодное водоснабжение, канализация):	- 1
--	-----

При отсутствии одного из видов благоустройства, применяется понижающий коэффициент - 0,1, т.е. начальный коэффициент технического обустройства

уменьшается на количество отсутствующих видов благоустройства умноженных на 0,1.

- 4) Коэффициент вида деятельности – Квд
учитывает вид использования арендуемого помещения и устанавливается для:
- деятельности (при наличии соответствующей лицензии) в сфере здравоохранения (включая аптеки, выполняющие социальный заказ по льготному лекарственному обеспечению), образования, культуры, социальных услуг, спорта: - 0,4
 - деятельности государственных органов и государственных учреждений, муниципальных предприятий: - 0,6
 - деятельности по предоставлению услуг бани: - 0,6
 - деятельности в сфере бытовых услуг: - 0,6
 - производственной деятельности: - 0,6
 - средств массовой информации: - 0,7
 - вспомогательной производственной и торговой деятельности (склад, гараж и т.п.): - 0,6
 - строительной деятельности: - 0,7
 - деятельности в области общественного питания (без реализации ликероводочных изделий): - 0,7
 - торговли продуктами питания (без реализации ликероводочных изделий) - 0,7
 - ремонта и обслуживания автотранспорта: - 0,9
 - торговой деятельности (за исключением торговли продуктами питания): - 0,8
 - торговли продуктами питания (с реализацией ликероводочных изделий): - 1,5
 - деятельности в сфере предоставления юридических, консалтинговых, аудиторских, маркетинговых, риэлтерских, информационных услуг: - 0,9
 - административной деятельности (офис и т.п.): - 1
 - деятельности в сфере общественного питания (с реализацией ликероводочных изделий): - 1,5
 - финансовой деятельности: - 0,9
 - деятельности по предоставлению услуг сауны: - 1,5
 - бильярдная, игровой зал и т.п.: - 1,5
- Примечание: При смешанном виде деятельности арендатора, коэффициент вида деятельности принимается по наибольшему значению.
- Коэффициент территориально-экономической зоны – Кз
- 5) учитывает степень деловой и социальной активности прилегающей к арендуемому объекту территории и устанавливается для:
- центральной части города (военный городок): - 1,0
 - помещений, расположенных по адресу: ул. Шубина, 81, ул. Шубина, 84А, ул. Волгоградская, 75, ул. Волгоградская, 77, ул. Волгоградская, 111: - 0,9
 - жилого массива «Владимировка» (за исключением вышеперечисленных объектов): - 0,8
 - микрорайон «Степной»: - 0,8
 - жилого массива «м-он Мелиораторов»: - 0,7
 - жилого массива «Петропавловка»: - 0,6
 - жилого массива «Ахтуба»: - 0,6
 - микрорайон «Восточный»: - 0,6

4. В случае если объект аренды используется арендатором неполные рабочие день, неделю, месяц и т.д., величина арендной платы может быть скорректирована путем умножения на соответствующий понижающий коэффициент, учитывающий периодичность пользования арендатором муниципального недвижимого имущества. При этом на период времени свободный от прав пользования арендатора, объект муниципального недвижимого имущества может быть сдан в пользование другому

арендатору.

Величина месячной арендной платы за объект муниципального недвижимого имущества определяется в данном случае следующим образом:

$$АП = \frac{АПм \times Тч}{730}$$

где: АП – размер арендной платы;

АПм – размер месячной арендной платы;

Тч – период времени (в часах), в течение которого используется объект муниципального недвижимого имущества на протяжении одного месяца;

730 – среднее количество часов в одном месяце;

При этом размер месячной арендной платы от использования арендатором объекта аренды неполные рабочие день, неделю, месяц не может быть менее 2 МРОТ.

5. При сдаче арендатором площадей в субаренду, между арендодателем и арендатором заключается дополнительное соглашение, где расчет арендной платы производится с повышающим коэффициентом 1,5 на всю арендуемую площадь.

6. В формуле расчета годовой арендной платы не учитывается налог на добавленную стоимость за предоставленную услугу и стоимость арендной платы за соответствующий земельный участок.

Плата за пользование земельным участком взимается в случае аренды отдельно стоящего объекта. Оформление права аренды земельного участка осуществляется в соответствии с земельным законодательством РФ.

7. В случаях необходимости проведения неотложных работ по капитальному ремонту, реконструкции объекта муниципального недвижимого имущества по решению Отдела, может быть предусмотрен зачет затрат арендатора на капитальный ремонт, реконструкцию недвижимого имущества в счет арендной платы.

Зачет таких затрат оформляется дополнительным соглашением между арендодателем и арендатором объекта. При этом снижение арендной платы допускается в пределах текущего года, а перечисляемые платежи не должны быть менее 50% от исчисленных в соответствии с настоящим Положением.

В случае наличия задолженности в сумме, превышающей двухмесячный размер арендной платы, зачет затрат арендатора по капитальному ремонту отменяется.

Общие условия и порядок зачета стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт и реконструкцию определяются в соответствии с приложением № 2 к настоящему Положению.

8. Доход от сдачи объектов нежилого муниципального фонда в аренду подлежит зачислению в местный бюджет.

9. Арендатор самостоятельно начисляет на сумму арендной платы другие предусмотренные договором платежи, и перечисляет в бюджет налог на добавленную стоимость (НДС), в установленном законодательством сроки.

10. Пени, неустойки, взыскиваемые с арендатора за нарушение им обязательств, установленных заключенным договором аренды, подлежат внесению в местный бюджет в полном объеме. При выявлении нарушений, первоочередность погашения платежа устанавливается следующим образом: 1) пени, 2) неустойка, 3) сумма основного долга.

11. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящим Положением и договором аренды, но не чаще одного раза в календарном году.

Изменение размера арендной платы в связи с изменением базовой ставки или корректировочных коэффициентов к ней является обязательным для сторон без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к договору.

12. Порядок исчисления годовой арендной платы, за переданные в аренду объекты коммунального назначения устанавливается на основании рыночной арендной платы

объекта оценки, исчисленной в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6. Особые условия

1. Структурным подразделениям администрации МО «Город Ахтубинск» и муниципальным учреждениям, полностью финансируемым из местного бюджета, общественным организациям инвалидов, не осуществляющим коммерческую деятельность, 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», объекты муниципального недвижимого имущества передаются в безвозмездное пользование на основании договора безвозмездного пользования (ссуды), с учетом оплаты коммунальных услуг Пользователем нежилого помещения.

2. Приватизация арендуемых объектов муниципального недвижимого имущества осуществляется в соответствии с законодательством РФ о приватизации, в отношении объектов, планируемых к возмездному отчуждению и внесенных в ежегодно утверждаемый Советом муниципального образования «Город Ахтубинск» прогнозный план приватизации.

3. Договором аренды могут быть предусмотрены иные размеры арендной платы - договорная арендная плата. Размер договорной арендной платы не может быть ниже платежей, исчисленных в соответствии с настоящим Положением.

4. Распоряжением главы МО «Город Ахтубинск» на основании письменного заключения Комиссии по бюджетной и финансовой политике, социально-экономическому развитию и предоставлению налоговых льгот при аренде объектов нежилого муниципального фонда, арендатору может быть предоставлена льгота по арендной плате. Действие льготы может распространяться на срок не более чем до конца финансового года.

7. Субаренда муниципального недвижимого имущества

1. Часть объекта муниципального недвижимого имущества, сданного в аренду, может быть передана в субаренду только с письменного согласования Отдела.

2. Срок договора субаренды не может превышать одного года и прекращается вместе с прекращением или расторжением основного договора аренды.

3. В случае предоставления объекта в субаренду ответственным по договору перед Отделом остается арендатор.

4. В случае передачи арендуемых помещений в субаренду с нарушением установленного порядка сделка признается ничтожной, субарендатор подлежит выселению, арендатор несет ответственность в соответствии с договором аренды.

8. Заключительные положения

1. Срок рассмотрения вопроса о предоставлении объекта муниципального недвижимого имущества в аренду (в том числе оформление договора аренды) не должен превышать двух месяцев со дня поступления соответствующего обращения.

2. Документы согласно пункту 3.2 настоящего Положения вместе с распоряжением Главы МО «Город Ахтубинск», договором аренды и актом приема-передачи формируются в дело и хранятся в Отделе.

3. По истечении срока договора аренды либо при досрочном его расторжении Отдел принимает объект, находящийся в аренде, по акту приема-передачи. В исключительных случаях объект считается принятым после подписания Отделом акта приема-передачи объекта в одностороннем порядке. Под исключительными понимаются случаи, когда арендатор после прекращения договора аренды фактически не пользуется объектом, отказывает в оговоренный срок освободить объект от принадлежащего ему имущества либо уклоняется от составления и подписания акта приема-передачи.

4. Контроль за использованием предоставленных в аренду объектов осуществляет Отдел.

5. В случае несоблюдения арендатором условий договора аренды, требований настоящего Положения и действующего законодательства Отдел принимает все дозволенные законодательством, настоящим Положением и договором аренды, меры воздействия на недобросовестных арендаторов, включая обращение в суд и принудительное выселение.

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

Приложение № 1
к Положению «О порядке предоставления в аренду нежилого недвижимого имущества находящегося в собственности МО «Город Ахтубинск» (новая редакция)

Договор аренды недвижимого имущества № _____

г. Ахтубинск

«___» _____ 20__ г.

Отдел имущественных отношений администрации МО «Город Ахтубинск» в лице начальника Отдела _____,

(фамилия, имя и отчество)

действующего на основании распоряжения администрации МО «Город Ахтубинск» от «___» _____ года № ____, руководствуясь Положением об Отделе имущественных отношений администрации МО «Город Ахтубинск», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

_____,
(полное наименование организации или фамилия, имя и отчество физического лица)

действующего на основании _____, с другой стороны,
(устава, доверенности и т.п.)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», на основании заявления Арендатора от "___" _____ 20__ года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, площадью ____ кв.м., находящееся _____, расположенном по адресу: Астраханская обл., г. Ахтубинск ул. _____, именуемое в дальнейшем «Объект», для использования его под _____ на условиях оговоренных настоящим договором и действующим законодательством.

2. Объект отвечает требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым средствам, используемым для потребительских целей, в соответствии с конструктивным назначением и полностью удовлетворяет Арендатора.

2. Срок договора

1. Срок аренды Объекта устанавливается с _____ г. по _____ г.

3. Размер и условия внесения арендной платы

1. Размер годовой арендной платы за Объект устанавливается в сумме _____ руб. (сумма прописью).

Сумма арендной платы не включает сумму налога на добавленную стоимость. При перечислении Арендодателю арендной платы Арендатор, являющийся налоговым агентом, должен самостоятельно исчислить и уплатить в бюджет сумму налога на добавленную стоимость.

2. Арендная плата начисляется со дня указанного в п.2.1. договора.

3. Расчет арендной платы за Объект:

$АП = (Абаз \times Кк \times Кр \times Кт \times Кз \times Квд \times Sap) \times 12$, где АП – размер годовой арендной платы; Абаз – базовая ставка арендной платы за 1 кв.м.; Кк – коэффициент капитальности строения; Кр – коэффициент размещения; Кт – коэффициент технического обустройства; Квд – коэффициент вида деятельности; Кз – коэффициент территориально-экономической зоны; Sap – арендуемая площадь; 12 – число месяцев в календарном году, АПкв – квартальный размер арендной платы.

4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно (ежеквартально), не позднее 10-го числа текущего месяца (с последующим обязательным представлением в трехдневный срок после оплаты в муниципальное учреждение ксерокопий платежных документов) перечислением 100% арендной платы на расчетный счет: 40101810400000010009, Получатель: ИНН 3001040435, КПП 300101001, УФК по Астраханской области ОИО администрации МО «Город Ахтубинск», Банк получателя: Отделение Астрахань, БИК 041203001, Код 400 1 11 05035 13 0000 120, ОКТМО 12605101.

5. Во исполнение решений органов местного самоуправления МО «Город Ахтубинск» размер арендной платы за Объект может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке, с обязательным сообщением информации о произошедших изменениях в местных СМИ и письменным уведомлением арендатора с приложением расчета.

Расчет арендной платы в ином размере является обязательным для сторон настоящего договора. Исчисление арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение. Изменение размера арендной платы в связи с изменением месячной базовой ставки или корректировочных коэффициентов к ней является обязательным для сторон без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4. Права и обязанности сторон

1. Арендодатель имеет право:

1) посещать Объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий использования в соответствии с договором и действующим законодательством.

2) расторгнуть договор в соответствии с действующим законодательством.

2. Арендодатель обязан:

1) выполнять в полном объеме все условия договора.

2) через местные средства массовой информации уведомить Арендатора об изменениях размера арендной платы и (или) номеров счетов для перечисления арендной платы.

3) в десятидневный срок с момента обращения Арендатора производить перерасчет арендной платы.

3. Арендатор имеет право:

1) использовать Объект на условиях, установленных договором.

2) по истечении срока действия договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок.

3) с письменного согласия Арендодателя сдавать Объект в субаренду.

4. Арендатор обязан:

1) выполнять в полном объеме все условия договора.

2) использовать Объект в соответствии с целевым назначением и условиями договора.

3) уплачивать в размере и на условиях, установленных договором, арендную плату.

4) соблюдать правила пожарной безопасности, техники безопасности, требования санитарно-эпидемиологического контроля и надзора. В случае выявления нарушений требований пожарной безопасности, техники безопасности, органов СЭС принять предусмотренные законодательством РФ меры по устранению выявленных нарушений за счет собственных средств.

5) содержать Объект в полной исправности и образцовом санитарном состоянии, выделять для этих целей необходимые лимиты, фонды, ассигнования. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к Объекту территорию.

6) не производить никаких перепланировок и переоборудования Объекта без письменного разрешения Арендодателя.

7) своевременно производить за свой счет, текущий ремонт Объекта.

8) обеспечивать Арендодателю (его законным представителям), доступ на Объект

по их требованию (осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время).

9) за один месяц до истечения срока аренды письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок договора.

10) не позднее, чем за 15 дней письменно сообщить Арендатору о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его освобождении.

11) при прекращении договора сдать Объект по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа. Если по вине Арендатора износ возвращаемого Объекта выше нормативного, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в полном объеме независимо от выплаченной арендной платы.

12) письменно в 10-тидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих адресов и банковских реквизитов.

5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права, и несут иные, обязанности установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

1. За нарушение условий договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

2. За нарушение срока внесения арендной платы по договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,5 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.4. договора.

3. За сдачу объекта в субаренду без разрешения Арендодателя Арендатор уплачивает штраф в 5-ти кратном размере годовой арендной платы. Штраф уплачивается в порядке, предусмотренном п.3.4. договора.

4. За невыполнение иных обязательств, предусмотренных настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 5% годовой арендной платы. Неустойка уплачивается в порядке, предусмотренном п.3.4. договора.

6. Изменение, расторжение и прекращение договора

1. Все изменения и (или) дополнения к договору оформляются сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено договором и (или) законодательством Российской Федерации.

2. Договор, может быть, расторгнут по основаниям и в порядке, установленном законодательством РФ.

3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке в случае если:

- 1) арендатор не согласен с величиной арендной платы в случае ее пересмотра.
- 2) арендатор не внес арендной платы в течение двух сроков подряд.
- 3) установлен факт использование объекта не по назначению.

7. Особые условия

1. Оплату за коммунальные и эксплуатационные услуги Арендатор производит самостоятельно.

2. Арендодатель делегирует полномочия арендатору по заключению договоров на коммунальные услуги и услуги электроснабжения, вывоз ТБО и техническое обслуживание.

8. Заключительные положения

1. Все споры между сторонами, возникающие по договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Договор составлен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр находится у Арендодателя, и один экземпляр у Арендатора.

3. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

4. Арендодатель передает Арендатору Объект одновременно с подписанием настоящего договора, поэтому договор аренды является и актом приема-передачи Объекта.

9. Юридические адреса и подписи сторон

Арендодатель:

Арендатор:

Отдел имущественных отношений
администрации
МО «Город Ахтубинск»

Место нахождения: 416501, Астраханская
область,
г. Ахтубинск, ул. Щербакова, 14

Место нахождения:

МП

МП

Приложение № 2
к Положению «О порядке предоставления в аренду нежилого недвижимого имущества находящегося в собственности МО «Город Ахтубинск» (новая редакция)

**ПОРЯДОК
ЗАЧЕТА СТОИМОСТИ ЗАТРАТ АРЕНДАТОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ИНЫХ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ
АРЕНДУЕМОГО ИМ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В
СОБСТВЕННОСТИ МО «ГОРОД АХТУБИНСК»**

1. Порядок согласования производства капитального ремонта

1. В случаях, предусмотренных договором аренды, капитальный ремонт Объектов производится Арендаторами за свой счет при условии получения письменного согласия Отдела на проведение ремонта.

2. Для получения разрешения на производство капитального ремонта Объекта Арендатор представляет в Отдел следующие документы:

1) заявление о даче согласия на производство капитального ремонта Объекта (Приложение № 2) и предложения по условиям и срокам его проведения. Заявление может включать просьбу о возмещении затрат на производство капитального ремонта в счет подлежащей уплате арендной платы за Объект, если эти затраты подлежат зачету в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка

2) акт технического обследования объекта, отражающий его фактическое состояние и обосновывающий необходимость проведения работ, подписанный представителями балансодержателя и Отдела (далее - акт технического обследования с приложением фотографий).

3) план-график проведения работ;

4) проектно-сметную документацию на проведение работ по улучшению арендуемого объекта. Проектно-сметная документация должна быть выполнена специализированной организацией, согласована с балансодержателем и с отделом архитектуры, капитального ремонта и строительства администрации МО «Город Ахтубинск». При перепланировке и (или) переоборудовании помещений – получить разрешение в отделе архитектуры и капитального строительства администрации МО «Город Ахтубинск». При подготовке проектно-сметной документации должны применяться нормы, нормативы, расценки и коэффициенты расчета, используемые при работах, финансируемых из бюджетных источников;

Виды и объемы работ по капитальному ремонту Объекта, подлежащие зачету, в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка должны быть выделены в отдельную смету (далее - Смета);

3. При наличии комплекта документов, предусмотренных п.1.2 настоящего Порядка, Отдел принимает решение о согласии с предложением арендатора на проведение капитального ремонта и подготавливает проект распоряжения администрации МО «Город Ахтубинск» о разрешении арендатору производства работ по улучшению арендуемого объекта в соответствии с представленной проектно-сметной документацией и об утверждении расчетной стоимости затрат арендатора на эти цели, принимаемой к расчету в счет арендной платы.

4. Отдел готовит заключение, подтверждающее сумму затрат Арендатора на капитальный ремонт Объекта, подлежащую зачету.

Сумма затрат, подлежащая зачету, определяется по следующей формуле:

$S = 3C * АП1/АП2$, если $АП1 < АП2$;

$S = 3C$, если $АП1 > АП2$;

где:

S - сумма затрат Арендатора на проведение капитального ремонта, подлежащая зачету;

ЗС - затраты Арендатора на проведение капитального ремонта Объекта по видам работ, подлежащим зачету по Смете;

АП1 - годовая ставка арендной платы за квадратный метр в договоре аренды Объекта;

АП2 - рыночная годовая ставка арендной платы за квадратный метр на объект недвижимости административного здания, расположенного по адресу: г. Ахтубинск ул. Жуковского, 23 «А» и составляет без учета НДС 321 (триста двадцать один) рубль, исчисленной в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. На основании распоряжения администрации МО «Город Ахтубинск» Отдел заключает с Арендатором дополнительное соглашение к договору аренды о производстве капитального ремонта (Приложение № 4).

2. Условия и порядок возмещения затрат Арендатора на производство капитального ремонта

1. Затраты на капитальный ремонт Объекта могут быть полностью или частично возмещены Арендатору в течение срока действия договора аренды путем их зачета в счет подлежащей уплате арендной платы за Объект. Возмещению подлежат:

1) устранение неисправностей всех изношенных элементов объекта, восстановление или замена их (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых объектов;

2) восстановление (ремонт) и экономически целесообразная модернизация фасадов и внутренних помещений здания;

3) оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям;

4) устройство газоходов, бойлерных;

5) перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;

6) изменение конструкции крыш;

7) оборудование чердачных помещений зданий под эксплуатируемые;

8) замена изношенных элементов внутриквартальных инженерных сетей.

Стоимость отделочных, а также иных работ, связанных со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, работы по обеспечению дополнительным теплоэнерговодоснабжением, технологическим оборудованием, замена столярных изделий, покрытия пола и т.п.), не подлежит зачету в счет арендной платы, за исключением работ, подлежащих выполнению по указанию Отдела, с целью приведения арендуемого имущества в соответствие с требованиями современного дизайна и евростандарта.

2. Для подтверждения произведенных затрат Арендатор не позднее 20 дней с даты окончания работ (этапа работ), согласно плану-графику, представляет в Отдел:

1) акт приемки объекта либо акт выполненных работ (по этапам работ);

2) платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы.

3. На основании представленных документов Отдел и Арендатор подписывают дополнительное соглашение к договору аренды о зачете затрат в счет арендной платы.

4. Арендатор обязан обеспечить технический надзор за капитальным ремонтом Объекта в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5. При условии предварительного согласования Отдела, но не позднее, чем за один месяц до окончания работ в соответствии с планом-графиком, Арендатор вправе перенести окончание капитального ремонта на срок не более чем три месяца.

Приложение № 1
к Порядку зачета стоимости
затрат арендатора на
проведение капитального
ремонта и иных неотделимых
улучшений арендуемого
имущества, находящегося в
собственности МО «Город
Ахтубинск»

ФОРМА
ЗАЯВЛЕНИЯ АРЕНДАТОРА О РАЗРЕШЕНИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА И ИНЫХ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ АРЕНДУЕМОГО ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ
МО «ГОРОД АХТУБИНСК», С ПРИМЕНЕНИЕМ В ВИДЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗАТРАТ НА ИХ ПРОВЕДЕНИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу разрешить проведение капитального ремонта арендуемого объекта недвижимого имущества, находящегося в собственности МО «Город Ахтубинск», расположенного по адресу: г. Ахтубинск, улица _____, дом _____, корпус/литера _____, общей площадью _____ кв. м, с применением в виде арендной платы по договору от "____" _____ года № _____, заключенному с муниципальным учреждением «Отдел имущественных отношений и землепользования администрации МО «Город Ахтубинск», зачета стоимости затрат на производство этого ремонта.

При производстве капитального ремонта будут осуществлены следующие виды работ:

- 1) _____
(наименование работ)
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____

С порядком и условиями осуществления зачета в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого объекта недвижимого имущества ознакомлен и обязуюсь их выполнять.

(наименование должности)

(подпись)

(Ф.И.О.)

"__" _____ 20__ года

М.П.

"СОГЛАСОВАНО"

(наименование должности
руководителя организации-
балансодержателя объекта)

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 2
к Порядку зачета стоимости
затрат арендатора на
проведение капитального
ремонта и иных неотделимых
улучшений арендуемого
имущества, находящегося в
собственности МО «Город
Ахтубинск»

ФОРМА
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МО
«ГОРОД АХТУБИНСК», ПРЕДУСМАТРИВАЮЩЕГО ПРОВЕДЕНИЕ АРЕНДАТОРОМ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ИНЫХ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ
АРЕНДУЕМОГО ОБЪЕКТА С ЗАЧЕТОМ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ НА ИХ
ПРОВЕДЕНИЕ В СЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ N _____
к договору аренды объекта недвижимого имущества
от _____ N _____

г. Ахтубинск

" ____ " _____ 20__ г.

Отдел имущественных отношений администрации МО «Город Ахтубинск» в лице
начальника Отдела _____,

(фамилия, имя и отчество)

действующего на основании распоряжения администрации МО «Город Ахтубинск» от
«__» _____ года N ____, руководствуясь Положением об Отделе
имущественных отношений администрации МО «Город Ахтубинск», именуемое в
дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

_____,
(полное наименование организации или фамилия, имя и отчество физического лица)
действующего на основании _____, с другой стороны,
(устава, доверенности и т.п.)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», на основании заявления Арендатора от "____"
_____ 20__ года заключили настоящее дополнительное соглашение (далее -
Соглашение) к договору аренды объекта недвижимого имущества N ____ от "____" _____ 20__
года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Арендатор обязуется

1. В период с "____" _____ года по "____" _____ года произвести за
счет собственных средств капитальный ремонт (иные неотделимые улучшения)
арендуемого объекта, расположенного по адресу:

_____,
по видам работ и в объеме согласно прилагаемой к настоящему Соглашению
проектно-сметной документации (смете), общей стоимостью _____ рублей.

2. С "____" _____ года и до "____" _____ года ежемесячно в порядке,
установленном Договором, вносить арендную плату в размере минимальной месячной
арендной платы, а именно _____ рублей.

3. При выполнении работ:

- 1) обеспечить технический надзор за производством работ;
- 2) заключить договоры на обеспечение объекта энергетическими и иными
ресурсами в объемах, необходимых для проведения предусмотренных сметой работ;
- 3) обеспечить соблюдение строительных норм и правил, требований закона и иных

правовых актов об охране окружающей среды, безопасности строительных работ;

4) в случае повреждения инженерных сетей и (или) конструктивных элементов объекта производить за счет собственных средств все необходимые восстановительные работы в сроки, согласованные с Арендодателем и Балансодержателем, а также возмещать причиненные им убытки, возникшие вследствие указанных обстоятельств;

5) при производстве скрытых работ оформлять по их завершении соответствующие акты с участием Арендодателя.

4. В срок не позднее двадцати дней с даты окончания работ, установленной настоящим Соглашением, представить Арендодателю следующие документы:

1) акт выполненных работ, составленный с участием Арендодателя, специалиста отдела архитектуры и капитального строительства администрации МО «Город Ахтубинск» и Балансодержателя, с приложением актов на скрытые работы, если последние производились;

2) платежные документы и иные документы, подтверждающие затраты Арендатора на выполненные работы.

5. При задержке представления Арендодателю необходимых документов на срок более 20 дней с даты окончания работ, установленной настоящим Соглашением, уплачивать за каждый день просрочки неустойку в размере одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

2. Арендодатель обязуется

1. С "__" _____ года и до "__" _____ года осуществлять ежемесячно зачет в счет арендной платы расчетной стоимости затрат Арендатора на проведение работ по улучшению объекта в размере ____ рублей.

2. По окончании срока исполнения работ по улучшению объекта, установленного настоящим Соглашением, производить перерасчет сроков длительности периода, в который осуществляется зачет в счет арендной платы стоимости затрат Арендатора на выполнение работ, если размер произведенного зачета затрат Арендатора превышает стоимость фактически осуществленных затрат, на основании документов, представляемых Арендатором согласно пункту 1.4 настоящего Соглашения.

3. Особые условия

1. Стоимость затрат Арендатора сверх суммы, установленной в пункте 2.1 настоящего Соглашения, а также стоимость работ, не предусмотренных согласованной сметой, к зачету в счет арендной платы не принимаются.

2. При непредставлении или представлении Арендатором документов позднее 20 дней с установленной даты окончания работ проведение зачета затрат прекращается и Арендатор теряет право на зачет стоимости понесенных затрат в счет арендной платы. При этом начисление арендной платы возобновляется в полном размере со дня заключения настоящего Соглашения с начислением пени в порядке, установленном для погашения задолженности по арендной плате. Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате, а также возместить в установленном законом порядке ущерб, нанесенный муниципальному имуществу. Размер возмещения определяется исходя из стоимости затрат, которые необходимо осуществить для приведения арендуемого объекта в состояние, пригодное для его использования по назначению. Стоимость произведенных неотделимых улучшений объекта Арендатору не возмещается.

3. В случае если Арендатор не может завершить работы по улучшению арендуемого объекта в сроки, установленные дополнительным Соглашением, но имеет намерения по их завершению, он обязан:

1) в период производства работ или в течение 20 дней после даты завершения работ, установленной настоящим Соглашением, представить в Отдел мотивированное заявление с просьбой о продлении срока исполнения работ (далее - заявление о продлении срока работ) и представить документы, подтверждающие стоимость затрат, вложенных в арендуемый объект на дату подачи заявления о продлении срока работ;

2) если стоимость указанных затрат Арендатора меньше величины фактически проведенного зачета расчетной стоимости затрат на день подачи заявления о продлении срока работ, погасить эту разницу в порядке, установленном для погашения задолженности по арендной плате;

3) со дня принятия Отделом решения по заявлению Арендатора о продлении срока работ осуществлять внесение арендной платы за арендуемый объект в полном размере, рассчитанном по установленной методике на день подачи этого заявления.

Применение в виде арендной платы зачета затрат Арендатора на завершение вышеуказанных работ может быть осуществлено только после полного выполнения работ, предусмотренных проектно-сметной документацией (сметой). При этом расчет длительности периода зачета стоимости затрат, который не может быть более двух лет, и его утверждение осуществляются в установленном порядке.

4. Внесение изменений и дополнений в настоящее Соглашение осуществляется в порядке, установленном для его заключения.

(другие условия)

4. Приложения, составляющие неотъемлемую часть настоящего Соглашения

1. проектно-сметная документация (смета) на проведение капитального ремонта или иных неотделимых улучшений объекта на ____ л.;

2. план-график проведения работ по улучшению объекта на ____ л.;

3. расчет длительности периода зачета в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на производство работ по улучшению арендуемого объекта на ____ л.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью договора аренды объекта недвижимого имущества N ____ от " ____ " ____ года

Арендодатель:

Арендатор:

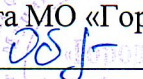
(подпись)

(подпись)

М.П.

М.П.

ВЕРНО: Делопроизводитель по
контролю и обработке информации,
кадрам и архивированию
Совета МО «Город Ахтубинск»

 Н.С. Оборина

