

**Курганская область**  
**Частоозерский муниципальный округ**  
**Дума Частоозерского муниципального округа**

**РЕШЕНИЕ**

от 27 апреля 2023 года

№ 162

с. Частоозерье

**Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Частоозерского муниципального округа Курганской области**

В соответствии со статьями 125, 126, 209, 215, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 35, 51 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решением Думы Частоозерского муниципального округа Курганской области от 28 февраля 2023 года № 147 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Частоозерского муниципального округа», Уставом Частоозерского муниципального округа Курганской области, Дума Частоозерского муниципального округа РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Частоозерского муниципального округа Курганской области согласно приложению к настоящему решению.

2. Признать утратившими силу:

- решение Частоозерской районной Думы от 16 октября 2009 года № 351 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Частоозерского района»;

- решение Частоозерской районной Думы от 20 декабря 2013 года № 276 «О внесении изменений в п. 6.1.4. решения Частоозерской районной Думы от 16 октября 2009 года № 351 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Частоозерского района»;

- решение Восточной сельской Думы от 21 июня 2019 года № 10 «Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления в аренду

муниципального имущества из перечня муниципального имущества Восточного сельсовета, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства».

3. Опубликовать настоящее решение на официальном сайте и информационном стенде Администрации Частоозерского муниципального округа в установленном порядке.

4. Настоящее решение вступает в силу после опубликования.

Председатель Думы  
Частоозерского муниципального округа



В.А. Исаков

Глава Частоозерского муниципального округа  
Курганской области



П.А. Перепечин

Приложение к решению Думы  
Частоозерского муниципального округа  
от 27 апреля 2023 года № 162  
«Об утверждении Положения о  
порядке предоставления в аренду  
имущества, находящегося в  
муниципальной собственности  
Частоозерского муниципального  
округа Курганской области»

## ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Частоозерского муниципального округа Курганской области

### 1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с соответствующими статьями 125, 126, 209, 215, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 35, 51 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решением Думы Частоозерского муниципального округа Курганской области от 28 февраля 2023 года № 147 « Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Частоозерского муниципального округа», Уставом Частоозерского муниципального округа.

2. Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Частоозерского муниципального округа Курганской области (далее - муниципальное имущество), порядок сдачи в субаренду муниципального имущества.

3. Настоящее Положение не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством о недрах, законодательством о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

4. Для целей настоящего Положения используются следующие основные понятия:

1) **объекты аренды** - имущество, находящееся в муниципальной собственности Частоозерского муниципального округа - предприятия и другие имущественные комплексы, недвижимое имущество (здания, отдельно стоящие строения, сооружения, нежилые помещения, включая встроенно-пристроенные в жилых домах и их части), движимое имущество, за исключением денег и ценных бумаг (далее – муниципальное имущество);

2) **уполномоченный орган** – Администрация Частоозерского муниципального округа;



3) **размер арендной платы** - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, определенная в соответствии с требованиями Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности (приложение к Положению);

4) **муниципальные предприятия и учреждения** – муниципальные унитарные предприятия, казенные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения Частоозерского муниципального округа Курганской области;

5) **антимонопольный орган** - территориальный орган антимонопольной службы Российской Федерации;

6) **рассмотрение отчета об оценке** - совокупность мероприятий по проверке отчета об оценке Уполномоченным законодательству в сфере оценочной деятельности;

7) **заключение по результатам рассмотрения отчета об оценке** - документ, составленный по результатам рассмотрения отчета об оценке;

8) **экспертиза отчета саморегулируемой организации оценщиков** в целях проверки отчета об оценке, подписанного оценщиком саморегулируемой организации, законодательства в сфере оценочной деятельности;

9) **оценщик** - субъект оценочной деятельности, осуществляющий оценочную деятельность в соответствии с требованиями федерального законодательства в сфере оценочной деятельности;

10) **аудитор**—специалист, осуществляющий аудиторские услуги в соответствии с требованиями федерального законодательства в сфере аудиторской деятельности;

11) **дата оценки** - дата (число, месяц, год), по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки;

12) **дата инвентаризации** - дата (число, месяц, год), на которую проводится инвентаризация имущества при передаче в аренду. Дата инвентаризации совпадает с датой оценки. При этом датой оценки является последнее число месяца.

## **2. Объекты аренды**

5. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

1) закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями;

2) закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями;

3) составляющее муниципальную казну Частоозерского муниципального округа Курганской области;

6. В аренду может быть передано движимое и недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности.

## **3. Арендодатель муниципального имущества**

7. В качестве арендодателей муниципального имущества выступают:

7.1. Администрация Частоозерского муниципального округа - в отношении имущества, составляющего муниципальную казну Частоозерского муниципального округа, а также закрепленного за муниципальными учреждениями Частоозерского муниципального округа на праве оперативного управления.



7.2. Муниципальные унитарные предприятия Частоозерского муниципального округа - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения.

8. Передача муниципального недвижимого имущества в аренду муниципальными унитарными предприятиями или муниципальными учреждениями Частоозерского муниципального округа осуществляется с предварительного согласия в письменной форме Администрации Частоозерского муниципального округа.

#### **4. Арендаторы муниципального имущества**

9. Арендаторами муниципального имущества могут выступать индивидуальные предприниматели, физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы.

#### **5. Порядок передачи муниципального имущества в аренду**

10. Предоставление в аренду муниципального имущества осуществляется по результатам проведения торгов на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, указанных в п. 12 настоящего Положения. Торги на право заключения договоров аренды проводятся в форме аукционов или конкурсов. Решение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды принимается Администрацией Частоозерского муниципального округа.

Форма проведения торгов устанавливается Администрацией Частоозерского муниципального округа. Организатором торгов является Администрация Частоозерского муниципального округа, осуществляющая полномочия собственника в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом Частоозерского муниципального округа.

Порядок проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации. В соответствии с частью 6 статьи 17.1. Федерального закона «О защите конкуренции» извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за 30 дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе, извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за 20 дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт торгов), а также на сайте Администрации Частоозерского муниципального округа.

11. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду вправе Администрация Частоозерского муниципального округа и любые заинтересованные физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели.

Заинтересованное лицо направляет в адрес Администрации Частоозерского муниципального округа заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду в произвольной форме в виде письма. Рассмотрение поступивших заявлений и принятие решений по ним производится на общих основаниях в месячный срок.

12. Муниципальное имущество может передаваться в аренду без проведения торгов:

- 12.1. Государственным органам;
- 12.2. Государственным учреждениям;
- 12.3. Адвокатским, нотариальным палатам;
- 12.4. Медицинским организациям;

12.5. 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 настоящим Положением договоров в этих случаях является обязательным.

12.6. Арендодатель отказывает арендатору в предоставлении согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества, в следующих случаях:

- 1) предусмотренные в проектно-сметной документации ремонтные работы не относятся к неотделимым улучшениям;
- 2) представление арендатором неполного перечня документов;
- 3) наличие у арендатора на момент подачи заявления задолженности по арендной плате.

12.7. В случае предоставления ненадлежащим образом оформленных документов или неполного пакета документов, Арендодатель в течение семи рабочих дней со дня получения документов возвращает такие документы без их рассмотрения Арендатору для дооформления.

12.8. На срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последующих календарных месяцев.

13. При передаче в аренду имущества без проведения торгов заявители представляют в Администрацию Частоозерского муниципального округа следующий пакет документов:

13.1. Для юридических лиц:

- копии учредительных документов, заверенные в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- копия свидетельства о постановке на налоговый учет, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, полученная не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;
- копия документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки от имени юридического лица, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.



13.2. Для индивидуальных предпринимателей:

- копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- копия свидетельства о постановке на налоговый учет, заверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, полученная не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;
- иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

13.3. Для физических лиц:

- копии документов, удостоверяющих личность.

14. При передаче в аренду недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными образовательными учреждениями Частоозерского муниципального округа, Администрация Частоозерского муниципального округа проводит экспертную оценку последствий сдачи этого имущества в аренду для обеспечения образования, воспитания, социальной защиты и социального обслуживания детей.

15. Основанием для заключения договора аренды является постановление Администрации Частоозерского муниципального округа.

16. Не допускается заключение договоров аренды указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

## **6. Условия аренды муниципального имущества**

18. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. Форма типового договора аренды утверждается Администрацией Частоозерского муниципального округа, в том числе при сдаче в аренду муниципального имущества муниципальными унитарными предприятиями Частоозерского муниципального округа.

19. Договором аренды муниципального имущества определяются следующие условия:

19.1. Объект аренды (данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору), а также в отношении объектов недвижимости - местонахождение.

19.2. Целевое назначение передаваемого в аренду муниципального имущества; в случае передачи в аренду нежилого помещения - вид деятельности арендатора, осуществляемый в арендуемом помещении.

19.3. Срок договора аренды. Договор аренды может быть заключен на срок менее одного года, один год и более одного года.

19.4. Права третьих лиц на сдаваемое в аренду муниципальное имущество.

19.5. Порядок передачи муниципального имущества и порядок его возврата арендатором.

19.6. Размер арендной платы.

19.7. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы.

19.8. Права и обязанности сторон.

19.9. Условия использования арендуемого муниципального имущества, последствия нарушения этих условий.

19.10. Условия возложения на арендатора расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого муниципального имущества и его страхованием.

19.11. Ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды.

19.12. Порядок контроля со стороны арендодателя за соблюдением арендатором условий договора аренды.

20. Договор аренды, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится арендатором.

21. Арендатор оплачивает коммунальные услуги, а также эксплуатационные расходы, связанные с содержанием имущества, по отдельным договорам в соответствии с установленными нормами, на основании действующих цен и тарифов, которые он самостоятельно заключает с соответствующими организациями.

22. Помимо условий, предусмотренных настоящим Положением, договор аренды может содержать другие условия, связанные с особенностями сдаваемого в аренду муниципального имущества и определяемые арендодателем.

## **7. Порядок расчета арендной платы**

23. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором.

24. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная в соответствии с настоящим Положением, применяется как начальный размер арендной платы. Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 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 осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

25. В арендную плату за пользование арендованным имуществом не включаются расходы на содержание арендованного имущества, в том числе плата за услуги, которые в соответствии с заключенными соглашениями обязуется предоставлять арендатору балансодержатель, а также арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога).

26. Арендная плата рассчитывается в следующем порядке:

- 1) определяется размер годовой арендной платы по Методике;
- 2) на основании размера годовой арендной платы определяется размер месячной арендной платы, который фиксируется в договоре аренды.



В случае если договор аренды заключается на срок более года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на коэффициент пересчета.

## **8. Сроки внесения арендной платы и порядок ее использования**

28. Срок внесения арендной платы устанавливается договором аренды. Суммы арендных платежей, излишне перечисленные арендатором, зачисляются в счет последующих платежей.

29. Арендная плата за арендованное имущество направляется в бюджет Частоозерского муниципального округа.

## **9. Предоставление в субаренду муниципального недвижимого имущества**

30. Заключение договоров субаренды муниципального имущества осуществляется по результатам проведения торгов на право их заключения, за исключением случаев, установленных пунктом 12 настоящего Положения.

31. Если общая площадь передаваемых в субаренду помещений являющихся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения не превышает десяти процентов площади арендуемого помещения и составляет не более двадцати квадратных метров, арендатор может передать в субаренду часть помещения с предварительного согласия в письменной форме Администрации Частоозерского муниципального округа без проведения торгов.

32. Размер нежилого помещения, передаваемого в субаренду, не может превышать двадцати пяти процентов от общей арендуемой площади.

33. Основанием для сдачи нежилого помещения в субаренду является разрешение арендодателя на сдачу в субаренду части нежилого помещения, утвержденное Администрацией Частоозерского муниципального округа.

34. Договор субаренды нежилых помещений заключается между арендатором и субарендатором. Ответственность по заключению договора субаренды нежилых помещений возлагается на арендатора. После заключения договора субаренды арендатор один экземпляр договора в месячный срок направляет в Администрацию Частоозерского муниципального округа.

35. При сдаче недвижимого имущества в субаренду стоимость одного квадратного метра площади не должна быть ниже стоимости одного квадратного метра площади договора аренды.

36. Срок субаренды недвижимого имущества не должен превышать срок аренды, установленный в договоре аренды.

37. Размер платы за субаренду недвижимого имущества, оборудования, транспортных средств, иного имущества (в том числе входящего в состав имущественного комплекса) рассчитывается в порядке, установленном п. 26 настоящего Положения.

38. Плата за субаренду имущества в части, не превышающей арендную плату за имущество, которое передается в субаренду, уплачивается арендатору, который передает арендованное им имущество в субаренду.

## **10. Порядок согласования передачи в аренду муниципального имущества, находящейся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий и учреждений**

39. Администрация Частоозерского муниципального округа согласовывает передачу в аренду объектов недвижимого имущества, закрепленных (принадлежащих) на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями (за исключением передачи в аренду объектов, принадлежащих на праве оперативного управления казенным учреждениям), путем принятия постановления Администрации Частоозерского муниципального округа.

40. Передача в аренду объектов недвижимого имущества осуществляется на бесконкурсной основе и по результатам аукциона (конкурса) в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

41. Для подготовки проекта постановления Администрации Частоозерского муниципального округа о согласовании передачи в аренду объектов недвижимого имущества, закрепленных (принадлежащих) на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями (далее - проект постановления), в Администрацию Частоозерского муниципального округа муниципальным предприятием (учреждением) предоставляются следующие документы:

а) заявление претендента, согласованное муниципальным предприятием (учреждением), с указанием требуемых технических характеристик объекта, а также фирменного наименования (наименования), сведений об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовом адресе (для юридического лица), фамилии, имени, отчества, паспортных данных, сведений о месте жительства (для физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя), номера контактного телефона;

б) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя либо физического лица, не являющегося индивидуальным предпринимателем;

в) надлежащим образом заверенные копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц), копия паспортных данных (для физических лиц);

г) 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;

д) 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;

е) документы, подтверждающие право заявителя на заключение договора аренды на бесконкурсной основе.

42. После получения документов, предусмотренных пунктом 41 настоящего Положения, Администрация Частоозерского муниципального округа в течение



месяца осуществляет подготовку проекта постановления Администрации Частоозерского муниципального округа, который принимается в 30-дневный срок.

43. Основанием для отказа муниципальному предприятию (учреждению) в согласовании передачи объекта недвижимого имущества в аренду является предоставление не полного пакета документов в соответствии с перечнем, указанным в пункте 42 настоящего Положения.

44. В соответствии с принятым постановлением Администрации Частоозерского муниципального округа, в случае заключения договора аренды на бесконкурсной основе, арендодатель - муниципальное предприятие (учреждение) осуществляет подготовку проектов договоров аренды объекта недвижимого имущества, закрепленного (принадлежащего) на праве хозяйственного ведения и оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями, и заключает их.

45. В случае отказа в согласовании передачи объекта недвижимого имущества в аренду Администрация Частоозерского муниципального округа уведомляет арендодателя - муниципальное предприятие (учреждение), в сроки, установленные Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

## **11. Контроль за исполнением условий договоров аренды муниципального имущества**

46. Контроль за исполнением арендатором условий договоров аренды осуществляет арендодатель в порядке, предусмотренном договором аренды.

47. В случае нарушения муниципальным предприятием Частоозерского муниципального округа при сдаче муниципального имущества в аренду требований настоящего Положения или законодательства Российской Федерации, Администрация Частоозерского муниципального округа обязана:

- обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной;
- инициировать привлечение руководителя муниципального предприятия к ответственности, предусмотренной заключенным с ним трудовым договором и законодательством Российской Федерации.

## **12. Порядок предоставления арендатору согласия арендодателя муниципального имущества на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества**

48. Процедура предоставления арендатору согласия арендодателя муниципального имущества, на осуществление неотделимых улучшений (реконструкция, перепланировка, переоборудование, капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения) арендованного имущества, включает следующие этапы:

- 1) подача заявления и пакета документов арендатором;
- 2) рассмотрение заявления и документации арендатора;
- 3) принятие соответствующего решения.

49. Для рассмотрения вопроса о предоставлении согласия арендатору на осуществление неотделимых улучшений арендованного муниципального имущества, арендатор подает арендодателю следующие документы:

1) заявление о согласовании производства неотделимых улучшений (указывается вид – капитальный ремонт, реконструкция и т.д.) арендуемого имущества за счет собственных средств;

2) информацию о целесообразности осуществления улучшений арендованного имущества. Данная информация представляется в случае аренды зданий или сооружений и должна быть согласована с органом местного самоуправления, в ведомственном подчинении которого находится юридическое лицо, являющееся балансодержателем, переданного в аренду; либо с муниципальным предприятием (учреждением), на балансе которого находится арендованное имущество - помещения, части зданий и/или части сооружений;

3) описание предполагаемых улучшений;

4) справку о начисленных амортизационных отчислениях и их использовании (в случае если амортизационные отчисления начисляются арендатором);

5) копию проектно-сметной документации;

6) копию дефектной ведомости;

7) копию положительного заключения о проведении государственной экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе в соответствии с законодательством;

8) план - график производства ремонтных работ;

9) в случае изменения в результате проведения неотделимых улучшений арендованного имущества внешнего архитектурного облика объекта аренды (здания, в котором расположен объект аренды) соответствующее согласование с Администрацией Частоозерского муниципального округа.

Документы, предоставляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) арендатора.

50. Арендодатель в течение тридцати дней со дня получения заявления и полного пакета документов рассматривает поступившие от арендатора документы, принимает решение о даче согласия (отказе) на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества.

Согласие (отказ) на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества предоставляется в форме письма арендодателя арендатору.

51. Арендодатель отказывает арендатору в предоставлении согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества, в следующих случаях:

1) предусмотренные в проектно-сметной документации ремонтные работы не относятся к неотделимым улучшениям;

2) представление арендатором неполного перечня документов;

3) наличие у арендатора на момент подачи заявления задолженности по арендной плате.

52. После осуществления разрешенных Арендатору неотделимых улучшений Арендатор в месячный срок направляет Арендодателю следующие документы:

- график выполнения работ, подписанный заказчиком и подрядчиком;

- копии актов о приемке выполненных работ;

- копии платежных документов, подтверждающих затраты Арендатора на выполненные работы.

Документы, представляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) Арендатора.



53. Для рассмотрения вопроса о возмещении затрат Арендатора на производство разрешенных неотделимых улучшений Арендатор в месячный срок после окончания работ, направляет Арендодателю следующие документы:

1) заявление о возмещении затрат на производство неотделимых улучшений, согласованных с арендодателем;

2) копию справки о стоимости выполненных работ и затрат, составленной по форме, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 года № 100 (форма КС-3);

3) копию акта о приемке выполненных работ, составленного по форме, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 года № 100 (форма КС-2);

4) копию документа, подтверждающего проведение торгов в соответствии с законодательством с учетом организационно-правовой формы арендатора;

5) копию договора подряда (контракта);

6) копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы;

7) аудиторское заключение, подтверждающее финансирование осуществленных улучшений арендованного имущества за счет средств арендатора с расшифровкой по периодам освоения со ссылкой на подтверждающие документы, а также заключение строительно-технической экспертизы, подтверждающее соответствие фактически выполненных неотделимых улучшений представленным актам о приемке выполненных работ;

8) копию технических и кадастровых планов объекта недвижимости (в случае производства перепланировки помещения).

Документы, предоставляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) арендатора.

54. В случае предоставления ненадлежащим образом оформленных документов или неполного пакета документов, предусмотренных пунктом 54 настоящего раздела, Арендодатель в течение семи рабочих дней со дня получения документов возвращает такие документы без их рассмотрения Арендатору для дооформления.

55. После дооформления документов арендатор вправе повторно обратиться к арендодателю в течение двух месяцев со дня окончания работ, но в пределах действия договора аренды.

56. Арендодатель в установленном порядке рассматривает представленные арендатором документы, и принимает решение об установлении арендатору периода, на который ему производится уменьшение арендной платы. Условием для принятия арендодателем решения о возмещении затрат на производство неотделимых улучшений является проведение арендатором отбора подрядной организации для производства неотделимых улучшений путем проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом организационно-правовой формы арендатора.

57. Уменьшение арендной платы, установленной за муниципальное имущество, на сумму произведенных затрат арендатора на производство неотделимых улучшений, осуществляется путем прекращения обязанности по уплате арендной платы на период возмещения указанных затрат, который определяется по формуле:

$$\text{ФП} = \text{СЗ} / \text{АП}, \text{ где:}$$

ФП - фактический период (в месяцах), на который арендатор освобождается от арендной платы;

СЗ - сумма затрат арендатора на производство неотделимых улучшений (без учета налога на добавленную стоимость) по видам работ, подлежащим возмещению, в соответствии с согласованной проектно-сметной документацией, уточненной после подписания акта о приемке выполненных работ;

АП – сумма арендной платы за месяц, в котором начаты ремонтные работы (месяц, с которого начинается возмещение затрат). В случае изменения размера арендной платы (в том числе на коэффициент пересчет) в период возмещения указанных затрат после его окончания осуществляется пересчет данного периода с учетом изменения размера арендной платы.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на производство неотделимых улучшений возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

Период возмещения затрат арендатора на производство неотделимых улучшений не может превышать срока со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды, но не более одного года.

Если расчетный период возмещения затрат превышает:

- срок со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды – он устанавливается на период со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды;

- один год – он устанавливается на уровне одного года.

58. Основаниями для отказа в возмещении затрат являются:

случаи, при которых основанием для осуществления Арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества послужило ненадлежащее исполнение Арендатором условий договора аренды по сохранению и содержанию арендованного имущества;

отсутствие письменного согласия Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества;

наличие у Арендатора на момент принятия Арендодателем решения о возмещении затрат задолженности по арендной плате;

предоставление Арендатором документов с нарушением срока, установленного пунктом 54 настоящего раздела;

наличие отказа Арендодателя в возмещении затрат на производство неотделимых улучшений, при повторном обращении Арендатора за возмещением таких затрат.

59. В случае, если датой окончания работ не является последний день месяца, арендатор вносит за этот месяц арендную плату в размере месячной арендной платы, установленной в договоре аренды, а возмещение стоимости затрат арендатора начинается с первого числа следующего месяца.



Приложение к Положению о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Частоозерского муниципального округа Курганской области

**МЕТОДИКА**  
**определения величины арендной платы за пользование нежилыми зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, находящимися в муниципальной собственности Частоозерского муниципального округа**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящая методика устанавливает порядок расчета арендной платы за аренду нежилых зданий, строений, сооружений и отдельных помещений (далее объекты) муниципальной собственности, арендодателем которых выступает Администрация Частоозерского муниципального округа, муниципальные предприятия и учреждения Частоозерского муниципального округа.

1.2. Расчет арендной платы ведется в условных единицах. За величину условной единицы принимается базовая стоимость арендной платы одного квадратного метра площади муниципального нежилого помещения (далее также – базовая стоимость). Базовая стоимость устанавливается постановлением Администрации Частоозерского муниципального округа.

**2. Порядок расчета величины годовой арендной платы**

2.1. Расчет величины арендной платы осуществляется в условных единицах. Значения коэффициентов указываются в долях единицы.

2.2. Величина арендной платы определяется по формуле:

$$A = \text{Бап} \times S \times K,$$

где:

A - величина арендная плата за месяц;

Бап – базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. в месяц

S - общая площадь арендуемого объекта;

K –корректирующие коэффициенты, учитывающие категорию арендатора, месторасположение арендуемого помещения, вид помещения (подвал, цоколь) и другие факторы.

Для дифференцированного подхода к определению размера арендной платы применяются следующие корректирующие коэффициенты:

А) Кзон – коэффициент зональности (месторасположения) объекта аренды.

Величина коэффициента зональности	Месторасположение арендуемого помещения
-----------------------------------	---

1,0-1,5	Центральная часть населенного пункта
0,8-1,0	Окраина населенного пункта
0,7-0,8	За чертой населенного пункта

№ п/п	Объекты	Кзон
1.	с. Частоозерье, ул. Октябрьская, 126	1,2
2.	с. Частоозерье, ул. Октябрьская, 117	1,2
3.	с. Частоозерье, ул. Октябрьская, 124	1,2
4.	с. Частоозерье, пер. Украинский, 13Б	0,8
5.	с. Беляковское	0,9
6.	с. Бутырино	0,6
7.	с. Восточное	0,9
8.	с. Новотроицкое	0,9
9.	с. Сивково	0,9
10.	с. Долгие	0,9

К этаж – коэффициент этажности

Расположение Арендуемого помещения на этаже	Величина К этаж
1 этаж	1,0
2 этаж и выше	0,8

Коэффициент вида деятельности (Квд)

№ п/п	Вид деятельности арендатора	Квд
1.	Деятельность в области права и бухгалтерского учета (в том числе аудит, маркетинг, консалтинг, нотариальные услуги)	1,1
2.	Деятельность в области обязательного социального обеспечения	0,1
3.	Деятельность предприятий общественного питания с реализацией алкогольных напитков	0,9
4.	Деятельность предприятий общественного питания без реализации алкогольных напитков	0,4
5.	Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков для организации питания обучающихся и работников государственных организаций, осуществляющих образовательную деятельность	0,05
6.	Деятельность по предоставлению коммунальных услуг, бытовое обслуживание	1,2
7.	Деятельность в области связи на базе беспроводных технологий (мобильная связь)	2,2
8.	Деятельность в области связи на базе проводных технологий	1,0
9.	Деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	0,4
10.	Деятельность в области телевизионного и радиовещания,	0,4



	издательская деятельность	
11.	Деятельность религиозных организаций	0,6
12.	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,5
13.	Лесное хозяйство (лесоводство и лесозаготовки)	0,8
14.	Медицинская и стоматологическая практика, прочая деятельность в области медицины	0,7
15.	Образование дополнительное, обучение профессиональное	0,5
16.	Обрабатывающие производства, в том числе ремонт и монтаж машин и оборудования	0,5
17.	Органы государственного и муниципального управления, государственные и муниципальные учреждения, общественные приемные	0,05
18.	Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты	0,6
19.	Предоставление финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению	2,0
20.	Прочие виды деятельности	1,2
21.	Ремонт компьютеров, предметов личного потребления и хозяйственно-бытового назначения, деятельность по предоставлению прочих персональных услуг	0,6
22.	Сельское хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство и предоставление соответствующих услуг в этих областях	0,2
23.	Страхование, перестрахование, деятельность негосударственных пенсионных фондов, кроме обязательного социального обеспечения	1,7
24.	Строительство	0,8
25.	Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств	0,9
26.	Торговля лекарственными средствами, производство лекарственных препаратов (аптеки)	0,7
27.	Торговля розничная	0,9
28.	Торговля оптовая	1

2.3. Коэффициент технического состояния объекта аренды (Ксост.):

Состояние арендуемого объекта	Величина Ксост.
Нормальное – объект годен к немедленному использованию	1,0
Удовлетворительное – имеются дефекты, устранимые путем космического ремонта	0,8
Неудовлетворительное – объект имеет дефекты, устранимые только путем капитального ремонта	0,6

2.4. В том случае, если рассчитанная по настоящей Методике для конкретного объекта величина арендной платы за 1 кв.м. меньше базовой стоимости, установленной настоящей Методикой, то величина годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Агод} = \text{Сб} * \text{Кзон} * \text{S}$$

где:

Агод – годовая арендная плата за объект недвижимости, в рублях;

Сб - годовая базовая стоимость арендной платы одного квадратного метра площади муниципального нежилого помещения, руб.;

Кзон - коэффициент зональности объекта, устанавливаемый в зависимости от местонахождения арендуемого объекта и социально-экономической ситуации, складывающейся на данной территории;

S - общая площадь арендуемого объекта.

3. Определение суммы арендных платежей за арендуемый объект недвижимости, необходимой к оплате ежемесячно.

Сумма арендных платежей определяется по формуле:

$$\text{Апл/м} = \frac{\text{Агод}}{12}$$

где:

Апл/м- ежемесячная сумма платежей за арендуемый объект недвижимости;

Агод- годовая арендная плата за объект недвижимости, в рублях.