

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АРАМИЛЬСКОГО  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**Статья 1. Общие положения**

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, Федеральными законами Российской Федерации от 06.10.2003 [№ 131-ФЗ](#) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26.07.2006 [№ 135-ФЗ](#) «О защите конкуренции», от 24.07.2007 [№ 209-ФЗ](#) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», [Уставом](#) Арамильского городского округа.

2. Настоящее Положение устанавливает основные принципы и порядок передачи в аренду имущества (зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, встроенных и пристроенных нежилых помещений, движимого имущества) Арамильского городского округа, обязательные для исполнения всеми расположенными на территории Арамильского городского округа организациями независимо от их организационно-правовых форм, а также органами и должностными лицами местного самоуправления.

3. Настоящее Положение не распространяется на случаи передачи в аренду объектов муниципального жилищного фонда, земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, водных объектов, лесных участков и участков недр.

4. Органом, уполномоченным передавать в аренду имущество Арамильского городского округа (далее - Имущество), выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа (далее - Комитет).

Арендатором муниципального имущества может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель.

5. Способы передачи Имущества в аренду:

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

2) без проведения торгов по основаниям, предусмотренным Федеральным [законом](#) от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

6. Порядок проведения конкурсов, аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса, аукциона устанавливается уполномоченным органом исполнительной власти.

Статья 2. Порядок рассмотрения заявок на предоставление имущества в аренду

1. Заявление на предоставление в аренду Имущества оформляется заявителем в письменном виде, с обязательным приложением следующих документов:

1) заверенные копии учредительных документов (в случае подачи запроса юридическим лицом);

2) документ, удостоверяющий личность заявителя (в случае подачи запроса физическим лицом и индивидуальным предпринимателем);

3) заверенные копии свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации, выписки из единого государственного реестра юридических лиц (или индивидуальных предпринимателей).

Заявление без приложения обязательных документов рассмотрению не подлежит.

2. Заявление регистрируется в Комитете в день поступления. Срок рассмотрения заявления составляет один месяц.

3. Комитет в соответствии с функциональным назначением Имущества принимает одно из следующих решений:

1) предоставить имущество в аренду без проведения торгов по основаниям, предусмотренным Федеральным [законом](#) от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

2) выставить право заключения договора аренды Имущества на торги;

3) отказать в предоставлении имущества в аренду.

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

1) вид деятельности, для которого испрашивается муниципальное имущество, не соответствует разрешенным видам использования данного муниципального имущества;

2) муниципальное имущество передано в пользование третьим лицам;

3) в реестре муниципальной собственности Арамильского городского округа отсутствует запрашиваемый объект.

Статья 3. Основания заключения договора аренды

1. Право на заключение договора аренды заявитель (участник торгов) получает на основании:

- 1) результатов проведения конкурса, аукциона;
- 2) решения Комитета без проведения конкурса/аукциона по основаниям, предусмотренным Федеральным [законом](#) от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса установлен уполномоченным органом исполнительной власти.

#### Статья 4. Оформление договора аренды

1. Оформление договора аренды по итогам торгов осуществляется в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации и документацией о торгах.

Комитет оформляет договор аренды и передает его для подписания победителю торгов.

2. Оформление договоров аренды Имущества без проведения торгов осуществляется Комитетом в течение 10 календарных дней со дня издания Распоряжение Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа по основаниям, установленным Федеральным [законом](#) от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. В случае неполучения Комитетом сведений от второй стороны по договору аренды о согласии подписать договор в течение пятнадцати календарных дней со дня получения проекта договора, решение о передаче Имущества в аренду утрачивает силу, а проект договора аннулируется.

4. Договор аренды подписывается сторонами, хранится у арендатора, в Комитете и в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (в случае, если договор подлежит государственной регистрации).

5. Имущество передается арендатору и возвращается Комитету по передаточному акту.

6. В соответствии с договором аренды Комитет:

- 1) проводит проверки сохранности и эффективности использования переданного арендатору Имущества;
- 2) получает от арендатора плату за пользование Имуществом;
- 3) изымает Имущество или его часть у арендатора в случае нарушения последним условий договора аренды;
- 4) досрочно расторгает договор аренды по основаниям и в порядке, предусмотренном законом и договором аренды.

7. Комитет обязан:

- 1) доводить до сведения арендатора изменения своего наименования, места нахождения и банковских реквизитов;

2) доводить до сведения арендатора изменения размера платы за аренду в связи с изменениями, утвержденными Решениями Думы Арамильского городского округа.

8. В соответствии с условиями договора аренды арендатор вправе:

1) требовать от Комитета передачи Имущества по акту приема-передачи;

2) досрочно расторгнуть договор аренды по основаниям и в порядке, предусмотренных законом и договором аренды.

9. Арендатор обязан:

1) пользоваться Имуществом в соответствии с условиями договора аренды, обеспечивать его сохранность, осуществлять его ремонт;

2) обеспечить беспрепятственный допуск представителям Комитета для проведения проверок сохранности и эффективности использования Имущества;

3) вносить плату за аренду Имущества в порядке и в сроки, установленные договором аренды;

4) при своей реорганизации, изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов в десятидневный срок письменно сообщить в Комитет о произошедших изменениях;

5) арендатор обязан поддерживать Имущество в исправном состоянии, нести расходы на содержание объекта, возникающие в связи с его эксплуатацией, если иное не установлено законом или договором аренды.

10. Все изменения и дополнения договора аренды оформляются в виде дополнительных соглашений в письменной форме. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью договора аренды.

11. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок не менее одного года, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная регистрация договора аренды производится за счет арендатора.

12. Заключенный договор аренды является основанием для заключения арендатором договоров об оказании коммунальных и эксплуатационных услуг, услуг по содержанию Имущества и прилегающей к нему территории с организацией, ответственной за обслуживание Имущества, эксплуатирующими организациями.

Статья 5. Порядок определения арендной платы и расчеты по договору аренды

1. Арендная плата в случаях заключения договора аренды движимого имущества по итогам торгов или без проведения торгов определяется на основании отчета об оценке размера арендной платы за пользование данным имуществом, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2. Арендная плата за недвижимое имущество, переданное в аренду по итогам торгов по продаже права на заключение договора, а также переданное в аренду без проведения торгов в случаях, установленных законодательством Российской Федерации о защите конкуренции, за исключением случаев заключения таких договоров на основании судебного акта, вступившего в законную силу, рассчитывается исходя из фактического размера площади передаваемого объекта на основании утвержденной на момент заключения договора аренды годовой базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади объекта и корректировочных коэффициентов к ней в соответствии с методикой расчета арендной платы за пользование зданиями, сооружениями, помещениями Арамильского городского округа (Приложение).

3. Расчет размера арендной платы за передаваемое недвижимое имущество производится путем умножения базовой ставки на площадь недвижимого имущества и корректировочные коэффициенты к базовой ставке, устанавливаемыми решением Думы Арамильского городского округа в соответствии с [подпунктом 5 пункта 10 статьи 35](#) Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

4. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества без проведения торгов осуществляется по основаниям, установленным [статьей 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции».

5. Льготы по арендной плате предоставляются на основании решения Думы Арамильского городского округа, при этом стоимость одного квадратного метра арендуемой площади не может быть ниже установленной базовой ставки арендной платы. Льгота по арендной плате конкретному хозяйствующему субъекту предоставляется с соблюдением требований, установленных Федеральным [законом](#) от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

6. В арендную плату не входят коммунальные и эксплуатационные расходы, которые оплачиваются арендатором по отдельным договорам, заключаемым с обслуживающими организациями.

7. Понесенные арендатором затраты на неотделимые улучшения арендованного имущества подлежат компенсации в соответствии с гражданским законодательством.

8. Арендная плата, установленная договорами аренды, неустойка за невыполнение условий договора перечисляются арендаторами на расчетный счет Управления Федерального казначейства по Свердловской области. Администратором данных платежей выступает Комитет.

9. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящим Положением и договором, не чаще одного раза в календарный год, который исчисляется с 1 января текущего года по 1 января следующего за ним года. Изменение

размера арендной платы в связи с изменением базовой ставки или корректировочных коэффициентов, а также исходя из уровня инфляции, устанавливаемого федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год (на коэффициент инфляции), является обязательным для сторон без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему.

Статья 6. Учет и контроль за использованием переданного в аренду имущества

1. Комитет осуществляет контроль использования имущества, переданного в аренду, в соответствии с условиями договоров аренды имущества. В случаях несоблюдения арендаторами условий договоров аренды Комитет предпринимает меры по защите имущественных прав и интересов Арамильского городского округа, включая обращение в суд.

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

1) неиспользование арендатором предоставленного имущества без уважительных причин в течение 1 месяца после заключения договора аренды;

2) использование имущества не по назначению, указанному в договоре аренды;

3) самовольное предоставление имущества в субаренду;

4) систематическое (два раза и более) нарушение срока внесения арендной платы и других, предусмотренных договором аренды платежей;

5) появление муниципальной или общественной необходимости в арендуемом имуществе;

6) ухудшение состояния имущества по вине арендатора;

7) допущение перерыва в использовании имущества свыше трех месяцев в течение календарного года;

8) отказ арендатора от заключения договоров на электро-, тепло- и водоснабжение, неуплата коммунальных и эксплуатационных услуг;

9) отказ арендатора содержать закрепленную территорию в надлежащем санитарном состоянии.

**МЕТОДИКА  
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗДАНИЯМИ,  
СООРУЖЕНИЯМИ, ПОМЕЩЕНИЯМИ, КОТОРЫЕ НАХОДЯТСЯ  
В СОБСТВЕННОСТИ АРАМИЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

1. Арендная плата перечисляется в местный бюджет ежемесячно в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным, в размере 1/12 от годовой суммы арендной платы.

2. Годовой размер арендной платы Апл определяется по формуле:

$Апл = Бст \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ , где:

Бст - базовая ставка;

K - корректировочный коэффициент;

- базовую ставку арендной платы за нежилые помещения в 2015 году установить в размере 1028 рублей за квадратный метр в год.

(в ред. [Решения](#) Думы Арамильского городского округа от 25.06.2015 N 53/13)

3. Устанавливаются следующие корректирующие коэффициенты базовой ставки арендной платы:

K1 - коэффициент места нахождения объектов аренды на территории Арамильского городского округа;

K1 = 2,0 - коэффициент на объекты аренды, расположенные в административном центре города Арамиль: ул. 1 Мая, Пролетарская, Карла Маркса;

K1 = 1,5 - коэффициент на объекты аренды, расположенные на улицах Ленина, Щорса, Рабочая, Новая;

K1 = 1,3 - коэффициент на объекты аренды, расположенные в других районах города Арамиль;

K1 = 1,0 - коэффициент на объекты аренды, расположенные в поселках Арамиль и Светлый;

K2 - коэффициент, учитывающий характер использования объекта аренды;

K2 = 2,5 - коэффициент на объекты аренды, используемые для высоколиквидных видов деятельности: оптовой торговли, услуг сотовой связи, банковской деятельности, риэлтерских услуг, деятельности кинотеатров, дискотек и иных досугово-развлекательных услуг;

$K2 = 1,8$  - коэффициент на объекты аренды, используемые для розничной торговли, услуг связи (кроме сотовой), административной деятельности, аптечного обслуживания;

$K2 = 1,5$  - коэффициент на объекты аренды, используемые для всех видов производственной деятельности (кроме производства продуктов питания), услуг страхования, туристических услуг, платных медицинских услуг (частные стоматологические, офтальмологические и т.п. клиники);

$K2 = 1,44$  - коэффициент на объекты аренды, используемые для общественного питания;

$K2 = 1,0$  - коэффициент на объекты аренды, используемые для оказания гостиничных услуг, производства продуктов питания, организации складского хозяйства, услуг автомастерских и сервисов, специализированных торговых точек, обслуживающих социально незащищенные категории населения (инвалиды, ветераны, пенсионеры по старости и т.п.);

$K2 = 0,6$  - коэффициент на объекты аренды, используемые исполнительными органами государственной власти;

$K2 = 0,5$  - коэффициент на объекты аренды, используемые для деятельности общественных и религиозных организаций, оказания бытовых услуг населению (парикмахерские, ремонт обуви, ремонт часов, ремонт и пошив одежды и т.п.), оказания фитнес-услуг и иных спортивно-оздоровительных услуг, деятельности организаций культуры, частных научных и образовательных учреждений, деятельности организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги;

$K2 = 0,2$  коэффициент на объекты аренды, используемые для организации труда инвалидов, оказания банных услуг населению, деятельности прачечных комбинатов, для переработки бытовых и промышленных отходов;

$K3$  - коэффициент, учитывающий характер арендуемого помещения;

$K3 = 1,0$  - коэффициент на объекты аренды, расположенные в кирпичных, панельных, блочных и каменных зданиях, строениях и сооружениях;

$K3 = 0,8$  - коэффициент на объекты аренды, расположенные в металлических и иных легко возводимых зданиях, строениях и сооружениях;

$K3 = 0,6$  - коэффициент на объекты аренды, расположенные в деревянных зданиях, строениях и сооружениях;

$K4$  - коэффициент, учитывающий степень благоустройства помещения;

$K4 = 1,5$  - коэффициент на благоустроенные объекты аренды, расположенные на первом, втором либо цокольном этаже, имеющие отопление, водоснабжение и канализацию;

$K4 = 1,0$  - коэффициент на благоустроенные объекты аренды, расположенные на первом, втором либо цокольном этаже и имеющие отопление;

$K4 = 0,8$  - коэффициент на благоустроенные объекты аренды, расположенные в подвалах и имеющие отопление;



$K_4 = 0,5$  - коэффициент на неблагоустроенные объекты аренды, расположенные в подвалах, складских помещениях и гаражах, не имеющих отопления;

$K_5$  - коэффициент, учитывающий удобство пользования помещением;

$K_5 = 1,2$  - коэффициент на объекты аренды - отдельно стоящие здания и встроенные помещения, имеющие отдельный вход с улицы;

$K_5 = 1,0$  - коэффициент на объекты аренды - встроенные помещения, расположенные внутри здания и не имеющие отдельного входа с улицы;

$K_6$  - коэффициент площади помещения;

$K_6 = 1,0$  - коэффициент на объекты аренды, имеющие площадь менее 500 кв. м;

$K_6 = 0,5$  - понижающий коэффициент на объекты аренды, имеющие площадь более 500 кв. м.