Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

БЛАГОВЕЩЕНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

(пятый созыв)

РЕШЕНИЕ

от 20 декабря 2012 г. N 51/146

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В АРЕНДУ

ИМУЩЕСТВА, ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (в ред. решений Благовещенской городской Думы  от 28.03.2013 [N 55/25](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620D27CE7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g1C), от 23.04.2013 [N 58/42](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620923C57B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g1C),  от 23.04.2015 [N 10/108](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C146B0E21CF7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g1C), от 28.01.2016 [N 18/03](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C1B670921CE7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g1C),  от 16.02.2017 [N 31/14](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C1A610B2FC87B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g1C)) |

Рассмотрев внесенный главой администрации города Благовещенска проект решения Благовещенской городской Думы "Об утверждении Положения о предоставлении в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования города Благовещенска", в соответствии со [статьей 35](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B0C288D8BA00CBE399B5811620770902444A2CB82C946A923FF062DA4B848M3g9C) Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [статьей 20](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C12630E23CE7042F594D2CF13E963F9536EE0B14B38937110M9gAC) Устава муниципального образования города Благовещенска, учитывая заключение комитета Благовещенской городской Думы по вопросам экономики, собственности и жилищно-коммунального хозяйства, Благовещенская городская Дума решила:

1. Утвердить [Положение](#P44) о предоставлении в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования города Благовещенска (приложение).

2. Признать утратившими силу:

[решение](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C16620522C72615F7C587C1M1g6C) Думы города Благовещенска от 30 января 2002 г. N 16/13 "Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества города Благовещенска";

[решение](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C12670A21CF7B1FFF9C8BC311MEgEC) Думы города Благовещенска от 27 марта 2003 г. N 32/43 "О внесении изменений и дополнений в решение городской Думы от 30 января 2002 г. N 16/13 "Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества города Благовещенска";

[решение](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C12650524CB7B1FFF9C8BC311MEgEC) Думы города Благовещенска от 20 ноября 2003 г. N 39/137 "О внесении изменений и дополнений в Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества города Благовещенска, утвержденное решением городской Думы от 30 января 2002 г. N 16/13 (в редакции решения городской Думы от 27 марта 2003 г. N 32/43)";

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.  Решение Думы города Благовещенска от 27.10.2005 N 5/52 ранее было признано утратившим силу с 1 февраля 2012 года [решением](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C176B0521C87B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1gDC) Благовещенской городской Думы от 15.12.2011 N 33/148. |

[решение](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C11610A26C87B1FFF9C8BC311MEgEC) Думы города Благовещенска от 27 октября 2005 г. N 5/52 "О внесении изменений и дополнений в Положение о порядке сдачи в аренду (субаренду) муниципального имущества города Благовещенска, утвержденное решением городской Думы от 30 января 2002 г. N 16/13".

3. Рекомендовать администрации города Благовещенска в срок до 1 апреля 2013 года провести актуализацию балансовой стоимости объектов инженерной инфраструктуры, находящихся в аренде у ОАО "Амурские коммунальные системы".

4. Настоящее решение вступает в силу с 1 марта 2013 года.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комитет Благовещенской городской Думы по вопросам экономики, собственности и жилищно-коммунального хозяйства (А.В.Сакания).

Глава

муниципального образования

города Благовещенска

В.А.КОБЕЛЕВ

Приложение

к решению

Благовещенской городской Думы

от 20 декабря 2012 г. N 51/146

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ

СОБСТВЕННОСТЬЮ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (в ред. решений Благовещенской городской Думы  от 28.03.2013 [N 55/25](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620D27CE7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g1C), от 23.04.2013 [N 58/42](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620923C57B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g1C),  от 23.04.2015 [N 10/108](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C146B0E21CF7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g1C), от 28.01.2016 [N 18/03](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C1B670921CE7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g1C),  от 16.02.2017 [N 31/14](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C1A610B2FC87B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g1C)) |

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B0C288D8BA00CBE389A571B640770902444A2CB82C946A923FF062DA4BA4FM3gBC) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B0C288D8BA00CBE399B5811620770902444A2CB82C946A923FF062DA4B848M3g9C) от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B0C288D8BA00CBE38945415620770902444A2CBM8g2C) от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции", [Приказом](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B0C288D8BA00CBE369B5216630770902444A2CBM8g2C) ФАС от 10 февраля 2010 г. N 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", [Положением](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C1A640422CC7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389372M1g0C) о порядке управления и распоряжения собственностью муниципального образования города Благовещенска, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 15 декабря 2011 г. N 33/146.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок передачи в аренду зданий, сооружений, нежилых помещений, объектов движимого имущества, объектов инженерной инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования города Благовещенска (далее - муниципальное имущество), и распространяет свое действие на юридических лиц, физических лиц и индивидуальных предпринимателей, в том числе субъектов малого и среднего предпринимательства.

(п. 1.1 в ред. решения Благовещенской городской Думы от 23.04.2015 [N 10/108](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C146B0E21CF7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g2C))

1.2. Полномочия арендодателя при передаче в аренду имущества, включенного в состав муниципальной казны, осуществляет Комитет по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска (далее - Комитет).

1.3. Арендодателем имущества, закрепленного за муниципальным предприятием на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, выступает само предприятие.

(п. 1.3 в ред. решения Благовещенской городской Думы от 28.03.2013 [N 55/25](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620D27CE7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g2C))

1.4. Арендодателем имущества, закрепленного за муниципальным учреждением на праве оперативного управления, выступает само учреждение.

(п. 1.4 в ред. решения Благовещенской городской Думы от 28.03.2013 [N 55/25](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620D27CE7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1gCC))

1.5. Договор аренды, предметом которого является объект культурного наследия (памятники истории, культуры), заключается в соответствии с настоящим Положением при условии содержания такого объекта в соответствии с требованиями охранного обязательства, оформленного в соответствии с действующим законодательством.

1.6. Заключение договоров аренды муниципального имущества осуществляется по результатам конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Основанием для заключения договора аренды муниципального имущества является протокол результатов проведенного конкурса либо аукциона, принятый на основании действующего федерального законодательства.

1.7. Решение о предоставлении муниципального имущества, находящегося в казне, на срок более одного года принимается постановлением администрации города.

Постановлением администрации города Благовещенска также дается согласие на предоставление в аренду (на срок более одного года):

недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении и оперативном управлении предприятий и учреждений, кроме имущества автономных учреждений;

особо ценного движимого имущества бюджетного учреждения, закрепленного за бюджетным учреждением собственником имущества или приобретенного бюджетным учреждением за счет выделенных собственником средств.

Распоряжением Комитета оформляется согласие на предоставление в аренду:

(в ред. решения Благовещенской городской Думы от 23.04.2013 [N 58/42](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620923C57B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g2C))

имущества, находящегося в казне (на срок не более одного года);

(в ред. решения Благовещенской городской Думы от 23.04.2013 [N 58/42](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620923C57B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1gCC))

недвижимого имущества муниципального предприятия, казенного и бюджетного учреждения (на срок не более одного года);

(в ред. решения Благовещенской городской Думы от 23.04.2013 [N 58/42](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620923C57B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1gDC))

движимого имущества казенного предприятия и казенного учреждения;

(в ред. решения Благовещенской городской Думы от 23.04.2013 [N 58/42](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620923C57B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389372M1g4C))

особо ценного движимого имущества бюджетного учреждения, закрепленного за бюджетным учреждением собственником имущества или приобретенного бюджетным учреждением за счет выделенных собственником средств (на срок не более одного года).

(в ред. решения Благовещенской городской Думы от 23.04.2013 [N 58/42](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620923C57B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389372M1g5C))

Правовым актом органа, осуществляющего функции и полномочия учредителя, дается согласие на предоставление в аренду недвижимого и особо ценного движимого имущества, закрепленного за автономным учреждением учредителем или приобретенным за счет средств, выделенных учредителем на приобретение такого имущества.

(п. 1.7 в ред. решения Благовещенской городской Думы от 28.03.2013 [N 55/25](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620D27CE7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389372M1g4C))

1.8. Передача муниципального имущества в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.9. В случае реорганизации юридического лица - арендатора его права и обязанности по договору аренды переходят к его правопреемнику.

1.10. В случае прекращения деятельности индивидуального предпринимателя - арендатора, ликвидации юридического лица - арендатора договор аренды считается расторгнутым или прекратившим свое действие.

1.11. Имущество, переданное в аренду, должно использоваться в соответствии с назначением использования.

1.12. Арендодатель или Комитет имеет право на беспрепятственный вход в переданные в аренду помещения, здания, строения, сооружения с целью их периодического осмотра на предмет соблюдения условий использования в соответствии с заключенным договором аренды и действующим законодательством. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время.

1.13. Переоборудование, перепланирование, реконструкция имущества допускаются при наличии письменного согласия арендодателя.

1.14. Арендатор не вправе без согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору другому лицу; предоставлять имущество в безвозмездное пользование; отдавать арендные права в залог; вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив; иным образом передавать арендные права, в том числе в качестве вклада по договорам о совместной деятельности.

1.15. Арендатор является налоговым агентом по уплате налога на добавленную стоимость.

2. ПРОВЕДЕНИЕ КОНКУРСА ИЛИ АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ

ДОГОВОРА АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Организатором конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды имущества, находящегося в муниципальной казне, выступает Комитет.

Организаторами конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями города, а также имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными казенными предприятиями, муниципальными учреждениями, выступают указанные юридические лица при наличии согласия уполномоченного органа, оформляемого в соответствии с [пунктом 1.7](#P68) настоящего Положения.

(в ред. решения Благовещенской городской Думы от 23.04.2015 [N 10/108](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C146B0E21CF7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1gCC))

2.2. Решение о проведении аукциона либо конкурса на заключение договора аренды принимается организатором торгов в порядке, установленном федеральным законодательством. Предметом аукциона либо конкурса является право на заключение договора аренды.

2.3. Условия проведения аукциона либо конкурса определяются организатором торгов в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2.4. Заявки на участие в конкурсе либо аукционе рассматриваются комиссией в соответствии с действующим законодательством. Работа комиссии осуществляется согласно федеральному законодательству.

2.5. Договор аренды подлежит заключению в срок, установленный федеральным законодательством.

3. РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗДАНИЙ,

СООРУЖЕНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Договоры аренды зданий, сооружений, помещений подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Обязанность по регистрации договора аренды возлагается на арендатора, если иное не установлено законом.

После проведения государственной регистрации договора копия такого договора с отметкой о регистрации направляется арендодателю в 3-дневный срок.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ

ИМУЩЕСТВОМ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

4.1. При заключении договоров аренды размер арендной платы или размер начальной минимальной цены арендной платы определяется на основании отчета, выполненного независимым оценщиком в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации.

Для некоммерческих организаций при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных задач в области социальной адаптации инвалидов и их семей; развития физической культуры и массового спорта; профилактики и (или) тушения пожаров и проведении аварийно-спасательных работ; деятельности в области образования, культуры и искусства; охраны окружающей среды и защиты животных, арендная плата устанавливается в размере 50% от арендной платы, определенной на основании отчета, выполненного независимым оценщиком в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации. Льготная арендная плата не может быть установлена арендатору, расчет арендной платы которого осуществляется в соответствии с [шестым абзацем](#P121) настоящего пункта.

(в ред. решения Благовещенской городской Думы от 28.01.2016 [N 18/03](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C1B670921CE7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g3C))

Для субъектов малого и среднего предпринимательства при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных задач в области дошкольного образования и предоставления услуг по присмотру за детьми, арендная плата или начальная минимальная цена арендной платы (в случае проведения торгов) устанавливается в размере 50% от арендной платы, установленной по результатам рыночной арендной платы, определенной на основании отчета, выполненного независимым оценщиком в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации. Льготная арендная плата не может быть установлена арендатору, расчет арендной платы которого осуществляется в соответствии с [шестым абзацем](#P121) настоящего пункта.

(абзац введен решением Благовещенской городской Думы от 28.01.2016 [N 18/03](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C1B670921CE7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1gDC))

При заключении первоначальных договоров аренды на объекты инженерной инфраструктуры (объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, газоснабжения) устанавливается особый порядок расчета арендной платы или размер начальной минимальной цены арендной платы, который определяется в соответствии с [разделом II](#P439) приложения к настоящему Положению.

По истечении срока договора аренды заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется в соответствии с [частью 9 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B0C288D8BA00CBE38945415620770902444A2CB82C946A923FF0425MAg4C) Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

При пересмотре арендной платы по существующим договорам, заключенным до вступления в силу настоящего Положения, расчет арендной платы осуществляется в соответствии с [приложением](#P214) к настоящему Положению.

(п. 4.1 в ред. решения Благовещенской городской Думы от 23.04.2015 [N 10/108](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C146B0E21CF7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389372M1g4C))

4.2. Арендная плата по договору аренды недвижимого муниципального имущества не включает коммунальные платежи и иные затраты по содержанию арендуемого имущества, аренду земельного участка.

4.3. Исключен. - Решение Благовещенской городской Думы от 28.03.2013 [N 55/25](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C15620D27CE7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389372M1gDC).

4.4. Арендная плата подлежит ежегодной индексации, при этом:

при расчете по формуле согласно [разделу I](#P214) приложения к настоящему Положению индексируется базовая ставка (с учетом индексации базовой ставки предыдущего года);

при расчете по рыночной оценке и формуле согласно [разделам II](#P439) и [III](#P452) приложения индексируется величина арендной платы.

При индексации применяется индекс потребительских цен в среднем за год по отношению к предыдущему году, определенный в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, одобренном Правительством Российской Федерации (базовый вариант).

(п. 4.4 в ред. решения Благовещенской городской Думы от 16.02.2017 [N 31/14](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C1A610B2FC87B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389373M1g2C))

4.5. Арендная плата вносится арендатором ежемесячно, предварительно в первые десять дней каждого текущего месяца. Датой уплаты арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет арендодателя.

4.6. За каждые сутки просрочки платежа арендной платы арендатор оплачивает арендодателю пеню в размере 0,5% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки платежа.

5. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

5.1. Фактическая передача имущества в аренду осуществляется арендодателем в 5-дневный срок с момента заключения договора аренды по акту приема-передачи.

Уклонение арендатора от подписания акта приема-передачи рассматривается как отказ от принятия имущества. В этом случае договор подлежит расторжению.

5.2. Фактическая передача имущества по истечении срока договора аренды осуществляется арендатором имущества по акту в 5-дневный срок с момента прекращения договора аренды.

5.3. Фактическая передача арендованного имущества при досрочном расторжении договора аренды осуществляется по акту в 5-дневный срок с момента заключения соглашения о расторжении договора либо вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

5.4. В случае несвоевременного возврата имущества после истечения срока договора, а также при досрочном его расторжении взимается неустойка в размере 30% годовой арендной платы по формуле:

Н = Ан x 12 x 30%, где:

Н - размер неустойки, руб.

Ан - размер годовой арендной платы, руб.;

5.5. Арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Указанное обязательство будет исполнено после возврата арендодателю имущества и подписания сторонами акта приема-передачи.

Возврат имущества в неудовлетворительном состоянии отражается в акте приема-передачи. Ущерб, нанесенный имуществу, подлежит возмещению со стороны арендатора в полном объеме.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

6.1. Изменение и расторжение договора аренды возможны по соглашению сторон. Соглашение об изменении или расторжении договора аренды заключается в письменной форме.

6.2. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

6.3. По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

- предоставляет арендуемое имущество в субаренду без согласия арендодателя;

- производит переоборудование и перепланировку арендуемого помещения без согласия арендодателя;

- существенно ухудшает имущество;

- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

- не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора;

- в иных случаях, установленных договором аренды.

6.4. По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества;

- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

7. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ АРЕНДАТОРОМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

(РЕКОНСТРУКЦИИ) АРЕНДУЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

И КОМПЕНСАЦИИ ЗАТРАТ, ПРОИЗВЕДЕННЫХ АРЕНДАТОРОМ

НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ (РЕКОНСТРУКЦИЮ)

(в ред. решения Благовещенской городской Думы

от 23.04.2015 [N 10/108](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C146B0E21CF7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389372M1g2C))

7.1. Арендаторам предоставляется возмещение расходов по капитальному ремонту (реконструкции) в счет арендной платы в случаях проведения работ, относящихся к капитальному ремонту или реконструкции в соответствии с требованиями, предусмотренными данным разделом.

7.2. Для рассмотрения вопроса о необходимости проведения капремонта (реконструкции) арендатор подает на имя арендодателя письменное заявление. К заявлению прилагаются:

техническое заключение по результатам обследования объекта, подтверждающее необходимость проведения капитального ремонта (реконструкции);

проектно-сметная документация с указанием объема работ, предполагаемых к выполнению, и их ориентировочной стоимости.

7.3. Решение о необходимости проведения капитального ремонта (реконструкции) или об отказе в его проведении, а также о перечне работ, расходы по проведению которых подлежат возмещению в счет арендной платы, принимается по результатам обследования объекта недвижимого имущества комиссией, утвержденной постановлением администрации.

7.4. О принятом решении арендодатель сообщает арендатору в письменной форме в течение двадцати трех дней со дня подачи документов, указанных в [пункте 7.2](#P174).

7.5. Возмещение расходов в счет арендной платы предоставляется арендатору по факту выполненных работ при представлении следующих документов:

- договора подряда;

- акта приемки выполненных работ;

- платежных документов, подтверждающих фактически произведенные затраты.

7.6. Сумма расходов, подлежащих возмещению, распределяется пропорционально в счет будущих платежей по договору аренды, при этом сумма возмещения таких расходов в месяц не может превышать 80% от ежемесячного размера оплаты по договору аренды.

7.7. Затраты по капитальному ремонту (реконструкции) включают стоимость следующих основных видов работ:

изготовление проектно-сметной документации;

восстановление, замена или укрепление фундаментов, стен, каркасов и ограждающих конструкций, оконных блоков и рам, а также иных конструктивных элементов объекта, восстановление или замена инженерных систем (водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции);

замена либо ремонт крыши, чернового пола, ремонт фасада, ремонт или замена столярных изделий и полов.

Иные виды работ по капитальному ремонту (реконструкции), подлежащие компенсации, согласовываются комиссией и оформляются протоколом.

Все произведенные улучшения по капитальному ремонту (реконструкции) арендуемого муниципального имущества считаются неотделимыми улучшениями этого имущества и являются муниципальной собственностью.

7.8. Затраты на отделочные работы, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, работы по переносу тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения), возмещению не подлежат.

7.9. В случае проведения капитального ремонта (реконструкции) без согласия арендодателя компенсация затрат не производится.

7.10. Компенсация затрат на капитальный ремонт (реконструкцию), предоставляемая Комитетом в год, не может превышать 10 процентов от общего объема запланированной суммы годовой арендной платы, начисленной по всем заключенным договорам аренды.

7.11. Сумма затрат, превышающая размеры, установленные [пунктом 7.10](#P192) настоящего Положения, подлежит возмещению в следующем календарном году.

8. ПЕРЕДАЧА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В СУБАРЕНДУ

8.1. Предоставление арендуемого имущества в субаренду осуществляется с письменного согласия арендодателя.

8.2. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок основного договора.

8.3. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

8.4. Площадь недвижимого имущества, подлежащего передаче в субаренду, не может превышать 10% от арендуемой площади по основному договору.

8.5. Назначение использования муниципального имущества по договору субаренды должно соответствовать назначению, указанному в договоре аренды.

8.6. При передаче имущества в субаренду ответственность за сохранность и техническое состояние такого имущества перед арендодателем несет арендатор по основному договору.

Приложение

к Положению

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (в ред. решений Благовещенской городской Думы  от 23.04.2015 [N 10/108](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C146B0E21CF7B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389370M1gDC), от 16.02.2017 [N 31/14](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C1A610B2FC87B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389372M1g5C)) |

I. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ

НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

1.1. Формула и коэффициенты для определения величины арендной платы.

Ан = Аs x S x К1 x К2 x К3 x К4 x К5 x К6 (без НДС), где:

Ан - арендная плата в месяц (без НДС);

Аs - базовая ставка арендной платы (утверждается решением Благовещенской городской Думы);

(в ред. решения Благовещенской городской Думы от 16.02.2017 [N 31/14](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C1A610B2FC87B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389372M1g5C))

S - площадь муниципального имущества, сдаваемого в аренду;

К1 - коэффициент, учитывающий зону г. Благовещенска, где находится здание, в котором расположен объект, сдаваемый в аренду;

К2 - коэффициент удобства использования;

К3 - коэффициент, учитывающий размер общей площади объекта, сдаваемого в аренду;

К4 - коэффициент, учитывающий расположение помещений, сдаваемых в аренду. Если объект, сдаваемый в аренду, находится в разных уровнях здания, то аренда рассчитывается отдельно для каждого уровня;

К5 - коэффициент целевого использования помещения;

К6 - коэффициент, учитывающий наличие коммунальных услуг.

1.2. К1 определяется по таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер зоны | Кварталы, ограниченные улицами | Значение коэффициента К1 |
| 1. | Набережная р. Амур - ул. им. Калинина - ул. Октябрьская - ул. им. Шимановского | 1,6 |
| 2. | Набережная р. Амур - набережная р. Зея - ул. Октябрьская - ул. Театральная - ул. Магистральная - ул. им. Мухина - ул. Северная - ул. Артиллерийская (исключая зону 1) | 1,4 |
| 3. | Игнатьевское шоссе - Новотроицкое шоссе - ул. им. Воронкова - ул. им. Василенко | 1,3 |
| 4. | Набережная р. Амур - ул. Артиллерийская - ул. Северная - западная граница города | 1,2 |
| 5. | ул. Магистральная - ул. им. Чайковского - ул. Белогорская - Новотроицкое шоссе; Астрахановка | 1,1 |
| 6. | Сплавная контора, птицефабрика, п. Садовый, 5-я стройка | 1,05 |
| 7. | Все остальные районы, не вошедшие в зоны 1 - 6 | 1,0 |
| 8. | Районы за чертой города: Аэропорт, Белогорье, Радиоцентр, 12-й км Новотроицкого шоссе | 0,8 |

1.3. К2 - коэффициент удобства использования, определяется по таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Тип входа | Значение коэффициента К2 |
| Отдельный вход с улицы | 1,3 |
| Общий вход с улицы | 1,2 |
| Вход с торца [<\*>](#P277) | 1,1 |
| Отдельный вход со двора | 1,05 |
| Общий вход со двора | 1 |

--------------------------------

<\*> Входом в помещение, здание, сооружение с торца считать вход, не направленный в сторону проезжей части улицы.

1.4. КЗ определяется по таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Площадь, кв. м | | Значение коэффициента К3 |
| от | до |
| 1. | 0 | 50 | 1,5 |
| 2. | 51 | 300 | 1,25 |
| 3. | 301 | 1000 | 1,15 |
| 4. | Более 1000 | | 1,0 |

К3 применяется для общей площади арендуемого имущества в отношении помещений в одном отдельно стоящем здании.

1.5. К4 определяется по таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Расположение | Значение коэффициента К4 |
| 1. | Подвал | 0,5 |
| 2. | Первый этаж | 1,2 |
| 3. | Второй этаж | 1,1 |
| 4. | Третий этаж и выше | 0,9 |

1.6. К5 определяется по таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование помещения | Значение коэффициента К5 |
| 1. | Производственные | 0,09 |
| 2. | Коммунально-бытовые | 0,18 |
| 3. | Театрально-зрелищные, творческие | 0,06 |
| 4. | Конторские (офисы) | 0,21 |
| 5. | Медицинские | 0,21 |
| 6. | Просветительские | 0,075 |
| 7. | Гаражи | 0,09 |
| 8. | Общественное питание: |  |
| столовые | 0,15 |
| кафе | 0,21 |
| рестораны | 0,27 |
| 9. | Торговые | 0,27 |
| 10. | Аптеки | 0,33 |
| 11. | Складские | 0,06 |
| 12. | Банки, связь, ночные клубы, ломбарды | 0,39 |
| 13. | Спортивные | 0,005 |
| 14. | Гостиничные | 0,09 |
| 15. | Прочие | 0,3 |

Если в отношении арендуемых помещений применяются разные значения коэффициентов К4 - К5, арендная плата рассчитывается отдельно по каждой группе таких помещений, а затем суммируется.

КЛАССИФИКАЦИЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Вид нежилых помещений | Использование нежилых помещений |
| 1. | Производственные | Цехи, мастерские, технические лаборатории и другие предприятия, в которых происходит технологический процесс, трансформаторные, вентиляционные и холодильные камеры, калориферные, котельные, водомерные узлы, помещения насосных станций и станций подкачек, специализированные овощехранилища. Автоматические телефонные станции |
| 2. | Коммунально-бытовые | Дома быта и комбинаты бытового обслуживания. Ателье и мастерские, обслуживающие население по ремонту и изготовлению различных изделий (одежды, головных уборов, обуви, мебели, бытовых приборов, часов, фотоаппаратуры и т.п.), автомойки и авторемонт. Парикмахерские, бани, приемные пункты прачечных, химчисток, фотоателье, ателье проката, по уборке квартир, машинописных и переплетных работ, по приему вторичного сырья. Справочные бюро, предприятия ритуальных услуг, диспетчерские пункты и др. |
| 3. | Театрально-зрелищные | Театры, кинотеатры, видеосалоны и видеотеки, залы игровых автоматов |
| Творческие | Мастерские и студии художников, скульпторов, архитекторов, модельеров, дизайнеров |
| 4. | Конторские (офисы) | Офисы, иные службы неторгового и непромышленного характера, используемые организациями (в т.ч. некоммерческими) и предприятиями, информационно-вычислительные центры, проектные, конструкторские организации |
| 5. | Медицинские | Больницы, поликлиники, амбулатории, диспансеры, врачебные консультации, здравпункты, санитарно-эпидемиологические станции, медицинские лаборатории, медико-социальная экспертиза, центры социальной адаптации, станции скорой помощи, судмедэкспертиза, кроме платных медицинских кабинетов |
| 6. | Просветительские | Высшие учебные заведения, техникумы, производственно-технические и др. училища, школы, лектории, библиотеки, интернаты, детские сады и ясли, колледжи, гимназии и другие организации, действующие на основании [Закона](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B0C288D8BA00CBD32955613640770902444A2CBM8g2C) Российской Федерации "Об образовании", музеи, библиотеки, выставочные залы, методические центры, кружки и курсы различного направления, компьютерные классы (залы), интернет-клубы |
| 7. | Гаражи | Гаражи или боксы, автостоянки |
| 8. | Общественное питание | Предприятия, занимающиеся производством и реализацией продукции общественного питания (кафе, рестораны, бары, столовые, закусочные) |
| 9. | Торговые | Универсамы, продовольственные и промтоварные магазины, универмаги, книжные магазины и др. предприятия оптовой и розничной торговли |
| 10. | Аптеки | Аптеки готовых лекарственных форм, аптеки, обслуживающие медицинские учреждения и изготавливающие лекарственные препараты |
| 11. | Складские | Склады различных назначений (кроме специальных овощехранилищ) для длительного хранения материалов, продуктов, деталей, полуфабрикатов, готовых изделий и других материальных ценностей, подсобные помещения, архивы, пункты приема стеклотары |
| 12. | Банки, связь | Банки, пункты обмена валюты, финансовые компании, финансовые группы, страховые компании, операционные кассы, отделения связи |
| 13. | Спортивные | Спортивные комплексы и залы |
| 14. | Гостиничные | Гостиницы, комнаты отдыха, комнаты для гостей |
| 15. | Прочие | Прочие нежилые помещения, не вошедшие в [пункты 1](#P385) - [13](#P423) |

1.7. К6 - коэффициент, учитывающий наличие коммунальных услуг.

При наличии водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения К6 = 2,5. Отсутствие одного из элементов коммунальных услуг снижает уровень К6 на 0,5.

Если объект, сдаваемый в аренду, находится в разных уровнях здания, то применяется максимальный для данного здания коэффициент К6.

1.8. Минимальная ставка арендной платы за 1 кв. м устанавливается в размере 70 рублей за 1 кв. м.

Минимальная ставка устанавливается в случае, если размер ставки, полученный расчетным методом в соответствии с настоящим разделом, ниже размера минимальной.

II. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ

ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

(в ред. решения Благовещенской городской Думы

от 16.02.2017 [N 31/14](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C1A610B2FC87B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389372M1g7C))

Для объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, газоснабжения величина арендной платы определяется по формуле:

А = Бс / П (без НДС), где:

А - сумма арендной платы в месяц (без НДС);

Бс - балансовая стоимость имущества;

П - срок полезного использования объектов, установленный в соответствии с требованиями действующего законодательства.

III. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ

ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

(в ред. решения Благовещенской городской Думы

от 16.02.2017 [N 31/14](consultantplus://offline/ref=3AD1B31B54EAD735026B12259BE7FE09BC3ACC5C1A610B2FC87B1FFF9C8BC311EE6CA64469A9BD4A389371M1g4C))

Величина арендной платы за пользование движимым муниципальным имуществом определяется по формуле:

А = Бс / П (без НДС), где:

А - сумма арендной платы в месяц (без НДС);

Бс - балансовая стоимость движимого имущества;

П - срок полезного использования объектов, установленный в соответствии с требованиями действующего законодательства.