



**Совет народных депутатов
Яйского муниципального района
пятого созыва**

РЕШЕНИЕ

от « 25 » 06.2015 № 32
ггт.Яя

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В
ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ЯЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, ст. 51 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ", на основании Устава Яйского муниципального района, Совет народных депутатов Яйского муниципального района

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение "О предоставлении в пользование объектов муниципальной собственности Яйского муниципального района Кемеровской области" согласно приложению.

2. Признать утратившими силу Решение Совет народных депутатов Яйского муниципального района от 25 февраля 2011 г. N 28 «Об утверждении Положения "О предоставлении в пользование объектов муниципальной собственности Яйского муниципального района Кемеровской области"».

3. Настоящее решение разместить на информационном стенде нормативно - правовых актов и на сайте Администрации Яйского муниципального района.

4. Решение вступает в силу со дня опубликования.

5. Контроль за исполнением решения возложить на председателя комитета по экономике и бюджету Совета народных депутатов Яйского муниципального района Н. М. Герасименко.

Председатель Совета народных депутатов
Яйского муниципального района

С.А. Иконников

Глава Яйского муниципального района

Д.В.Иноземцев



**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ЯЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, федеральными законами от 06.10.2003 N131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ", от 24.07.2007 N209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ", от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции", законодательством Кемеровской области, Уставом Яйского муниципального района.

1.2. Настоящее Положение определяет основные принципы и порядок предоставления в пользование (в аренду, субаренду и безвозмездное пользование) объектов муниципального имущества Яйского муниципального района, а также особенности предоставления в пользование муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательств.

1.3. В соответствии с настоящим Положением в пользование может быть предоставлено муниципальное недвижимое и движимое имущество (здания, сооружения, нежилые помещения, в том числе подвальные и полуподвальные, оборудование, транспортные средства и другое имущество).

Отношения по предоставлению в пользование муниципальных жилых помещений, земельных участков и природных ресурсов, финансовой аренде (лизингу), а также отношения по предоставлению муниципального имущества в оперативное управление и хозяйственное ведение настоящим Положением не регулируются.

1.4. Арендодателем муниципального имущества выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района (далее по тексту – КУМИ Яйского района).

Арендодателем муниципального имущества, находящегося на балансе муниципальных унитарных предприятий (на праве хозяйственного ведения) находящегося на балансе муниципальных учреждений, автономных учреждений (на праве оперативного управления либо по иным основаниям) выступают: КУМИ Яйского района и соответствующие предприятия, учреждения-балансодержатели. Арендная плата за пользование таким имуществом рассчитывается в соответствии с утвержденной настоящим Положением методикой и поступает в полном объеме в бюджет района.

1.5. В случаях, предусмотренных законодательством, договоры на передачу в аренду объектов нежилого фонда регистрируются в органах федеральной регистрационной службы.

1.6. В настоящем Положении юридические и физические лица, арендующие объекты муниципального имущества, именуется арендаторами, лица, пользующиеся объектами на основании договоров безвозмездного пользования, именуется ссудополучателями.

1.7. Муниципальное имущество может быть передано в пользование только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды и безвозмездного пользования, за исключением следующих установленных законом случаев:

1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной

порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

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

3) государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья;

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в подпункте 3 настоящего пункта государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

7) для размещения объектов почтовой связи;

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

9) предоставления муниципальной преференции в порядке, установленном главой 5 Федерального закона "О защите конкуренции";

10) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

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

12) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

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

Порядок проведения и организации торгов на право заключения договоров аренды для субъектов малого и среднего предпринимательства регулируется "Положением о порядке передачи муниципального имущества предназначенного для передачи во владение (или в пользование) целевым назначением субъектам малого и среднего предпринимательства", утвержденным Яйским районным Советом народных депутатов.

В безвозмездное пользование объекты муниципального имущества могут быть предоставлены только в исключительных случаях, установленных законодательством, на основании постановления Главы района. Муниципальное имущество не подлежит передаче в безвозмездное пользование коммерческим организациям и физическим лицам - предпринимателям без образования юридического лица.

1.8. Начальная цена за право на заключение договора аренды земельного участка (далее - начальная цена предмета торгов) определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

2. ПОРЯДОК ПОДАЧИ ЗАЯВОК И ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ НА АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ С СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

2.1. До 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды, заключенных до 1 июля 2008 года, с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых). При этом заключение указанных договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

2.2. Для рассмотрения вопроса о заключении на новый срок или продлении срока действия договора аренды объекта муниципального имущества заинтересованное лицо, являющееся субъектом малого или среднего предпринимательства, (далее - заявитель) представляет в КУМИ Яйского района заявку по форме, разработанной КУМИ Яйского района, либо в произвольной форме.

К заявлению должны быть приложены:

- для юридических лиц - выписка из ЕГРЮЛ, копия свидетельства о регистрации юридического лица и копия учредительных документов, заверенные нотариально или органом, осуществившим государственную регистрацию юридических лиц (копии указанных документов могут быть также заверены должностным лицом Отдела при условии предъявления их оригиналов для сверки), а также копия документа об избрании (назначении) руководителя юридического лица и копия свидетельства о постановке на налоговый учет, а также документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица;

- для индивидуальных предпринимателей - выписка из ЕГРИП, копия свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, заверенная нотариально или органом, осуществившим государственную регистрацию предпринимателя, копия свидетельства о постановке на налоговый учет (копии указанных документов могут быть также заверены должностным лицом КУМИ Яйского района при условии предъявления их оригиналов для сверки).

Кроме того, в подтверждение своего статуса субъекта малого или среднего предпринимательства заявитель должен представить следующие документы:

- справку о средней численности работников за предшествующий календарный год;
- бухгалтерский баланс или иную налоговую отчетность организации или предпринимателя за последний отчетный период.

2.3. Заявка, указанная в п. 2.2 настоящего Положения, рассматривается КУМИ Яйского района в месячный срок со дня регистрации заявки.

По результатам рассмотрения заявки принимается решение о предоставлении объекта муниципального имущества в аренду либо об отказе в предоставлении его в аренду.

2.4. В приеме заявки на аренду имущества заявителю может быть отказано в следующих случаях:

- если заявителем не представлены документы, предусмотренные п. 2.2 настоящего Положения;

- если указанный в заявлении объект не является муниципальным имуществом.

В предоставлении в аренду объекта муниципального имущества заявителю может быть отказано в следующих случаях:

- если установлен запрет на использование объекта по назначению, указанному в заявлении;

- если заявитель имеет непогашенный долг по ранее заключенным договорам аренды (субаренды) объектов муниципального имущества.

2.5. О принятом решении заявитель письменно извещается КУМИ Яйского района в трехдневный срок с момента принятия решения.

2.6. Муниципальное имущество передается в пользование по договору аренды. Договоры аренды объектов муниципального имущества регистрируются в КУМИ Яйского района, а в случаях, предусмотренных законодательством, - и в органах Федеральной регистрационной службы.

2.7. По истечении срока договора аренды арендаторы - субъекты малого и среднего предпринимательства вправе пролонгировать договор или заключить его на новый срок, но не более чем до 1 июля 2015 года.

2.8. Предоставление объектов муниципального нежилого фонда в субаренду производится только с письменного согласия КУМИ Яйского района. Порядок предоставления муниципального имущества в субаренду определяется в разделе 5 настоящего Положения.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендная плата за пользование объектами муниципального нежилого фонда (недвижимым муниципальным имуществом), движимым муниципальным имуществом (транспортными средствами, оборудованием и др.), рассчитывается на основании методики расчета согласно приложения к настоящему Положению.

3.2. Условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

3.3. Все доходы от использования объектов муниципального имущества направляются непосредственно в бюджет Яйского муниципального района.

4. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНОВ ПО ПРОДАЖЕ ПРАВА АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Порядок проведения и организации торгов на право заключения договора аренды на муниципальное недвижимое и движимое имущество (здания, сооружения, нежилые помещения, в том числе подвальные и полуподвальные, оборудование, транспортные средства и другое имущество) регулируется "Положением об организации и порядке проведения торгов на право аренды объектов муниципальной собственности Яйского муниципального района", утверждаемым Главой Яйского района.

Предметом аукциона является право аренды незанятых или неиспользуемых объектов муниципального имущества и мест для размещения наружной рекламы. Право аренды объектов муниципального имущества, включенных в план приватизации, не может являться предметом такого аукциона.

5. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В СУБАРЕНДУ

5.1. Объекты муниципального имущества, сдаваемые в аренду, могут передаваться арендаторами в субаренду только при наличии письменного разрешения КУМИ Яйского района. В субаренду могут сдаваться только объекты муниципального нежилых фонда.

В случае передачи объектов муниципальной собственности в субаренду без разрешения КУМИ Яйского района договор субаренды признается недействительным, а имущество подлежит возврату основному арендатору.

5.2. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия договора основного арендатора на это помещение.

5.3. Размер площади, сдаваемой в субаренду, не может превышать 10% от арендуемой площади и быть не более 20 кв. м.

5.4. Для получения разрешения на сдачу имущества в субаренду арендатор и лицо, желающее взять имущество в субаренду, обращаются в КУМИ Яйского района с совместным заявлением. При этом субарендатор предоставляет следующие документы:

- свидетельство о государственной регистрации;
- свидетельство о постановке на налоговый учет;
- копия паспорта;
- учредительные документы (для юридических лиц);
- приказ о назначении руководителя (для юридических лиц).

5.5. КУМИ Яйского района в течение 1 месяца рассматривает заявление. В случае положительного решения о предоставлении муниципального имущества в субаренду между арендатором и субарендатором заключается договор субаренды, согласованный с арендодателем.

5.6. В предоставлении разрешения на сдачу имущества в субаренду может быть отказано, если заявители имеют задолженность по ранее заключенным договорам аренды (субаренды) объектов муниципального имущества.

5.7. В случае отказа от сдачи помещения в субаренду, или окончания срока действия договора субаренды, или досрочного прекращения договора субаренды, арендатор либо субарендатор письменно извещает об этом КУМИ Яйского района и производит сверку по арендной плате.

В случае наличия задолженности перед бюджетом по договору субаренды обязанность по погашению этой задолженности возлагается на основного арендатора.

5.8. Арендная плата за пользование объектом муниципальной собственности по договору субаренды устанавливается на основании расчета согласно приложению к настоящему Положению. Кроме того, субарендатор вносит в бюджет Яйского муниципального района 20% от годовой арендной платы за арендуемую площадь, определенной на основании расчета согласно приложения к настоящему Положению.

5.9. Отдел вправе проверять соблюдение порядка сдачи помещений в субаренду.

5.10. В случае выявления сдачи муниципального нежилых фонда в субаренду без согласования с КУМИ Яйского района арендатор уплачивает штраф в размере 50% годовой суммы арендной платы. Кроме того, КУМИ Яйского района вправе досрочно расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке.

6. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТОВ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, СДАВАЕМЫХ В АРЕНДУ

6.1. Капитальный ремонт заключается в ремонте здания (сооружения) с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного обеспечения, поддержки и улучшения эксплуатационных показателей, включает устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий - производится по мере необходимости. Обязанность по проведению капитального ремонта может быть возложена на арендатора.

6.2. Текущий ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению преждевременного износа конструкций, отделки и

инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей в конструкциях и оборудовании, возникающих в процессе эксплуатации здания.

Обязанность по проведению текущего ремонта арендуемых нежилых помещений возлагается на арендаторов. Арендатор проводит текущий ремонт помещений за счет собственных средств.

7. УЧЕТ И КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

7.1. Контроль за использованием объектов муниципального имущества и выполнением условий договоров аренды, субаренды, безвозмездного пользования осуществляет КУМИ Яйского района.

7.2. Основания и размер ответственности арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды определяются в соответствии с договором аренды.

7.3. Использование помещения не по назначению, указанному в договоре аренды, субаренды, безвозмездного пользования является основанием для расторжения договора.

7.4. В случае нарушения установленного настоящим Положением порядка управления объектами муниципального нежилого фонда, совершенные сделки могут быть признаны недействительными в судебном порядке.

Приложение
к Положению "О предоставлении
в пользование объектов
муниципальной собственности
Яйского муниципального района
Кемеровской области"

МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ, НАХОДЯЩИМИСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЯЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Настоящая методика определяет расчет арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности Яйского муниципального района Кемеровской области (далее по тексту - имущество).

Арендная плата, подлежащая перечислению арендатором за пользование имуществом, подлежит обязательному перечислению в бюджет Яйского муниципального района.

Коммунальные платежи, амортизационные отчисления, налоги на имущество и на землю не включаются в сумму арендной платы, рассчитываемой в соответствии с настоящей методикой.

1. Объект аренды - здания, сооружения и отдельные нежилые помещения (далее - объект аренды)

Величина годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями определяется по следующей формуле:

$$Ап = S \times (Сб \times Киз \times Кт \times Кз \times Ктд \times Ккп) : 10 \times Кмб, \text{ где:}$$

1.1. S - общая площадь помещения, передаваемого в аренду (кв. метров). Площадь арендуемого здания (помещений в здании) определяется суммой площадей помещений, находящихся в пользовании арендатора. Площадь арендуемого здания (помещений в здании) определяется по внутреннему периметру здания (помещения в здании). Пользование площадями помещений общего пользования вменяется к оплате каждому пользователю в доле, пропорциональной доле занимаемых помещений в суммарной площади здания. Площади помещений общего пользования рассчитываются балансодержателями сдаваемых в аренду помещений.

1.2. Сб - базовая величина стоимости строительства 1 квадратного метра в Кемеровской области нежилой площади без учета НДС.

Устанавливается в соответствии с официальными данными государственного учреждения "Региональный центр по ценообразованию в строительстве Кемеровской области".

1.3. Киз - коэффициент износа.

$$Киз = (100 - \% \text{ износа}) / 100$$

Процент износа устанавливается по данным бюро технической инвентаризации на текущий год. При этом коэффициент износа объекта недвижимости, находящегося в состоянии, пригодном для дальнейшего использования по основному назначению, не может быть установлен менее 0,5.

Дерево - 0,5.

1.4. Кт - коэффициент типа здания.

Значение коэффициента типа здания устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания и дифференцируется по следующим категориям:

	Кт
Административное, наземная встроенно-пристроенная часть в жилых домах	1,0
Культурно-развлекательного назначения, здравоохранительного, образовательного (в т.ч. туризма, физкультуры и спорта) назначения, нежилые помещения в общежитиях	0,9
Производственное	0,8
Складское	0,6
Прочее	0,7

1.5. Кз - коэффициент территориальной зоны.

Установленные значения коэффициентов учитывают магистральное расположение улиц в населенных пунктах, удаленность поселков от районного центра, близость к торговым и административным центрам, наличие транспортной и иной инфраструктуры и т.д.

Для городского поселения применяется коэффициент - 0,6, для населенных пунктов в сельских территориях применяется коэффициент - 0,5.

1.6. Ктд - коэффициент типа деятельности.

Значение и категории дифференцирования коэффициента устанавливаются исходя из целей, в которых будет использоваться объект аренды.

Вид деятельности, осуществляемый арендатором в арендуемых помещениях, должен быть разрешен учредительными документами арендатора.

	Тип деятельности	Ктд
1.	Коммерческие банки, пункты обмена валют, лизинговые компании, биржи; инвестиционные, рекламные агентства, риэлтерские агентства, страховые компании; заведения игорного бизнеса, бильярдные залы, ночные клубы, залы игровых автоматов, ломбарды, боулинги; розничная торговля изделиями из меха и драгоценных автомобилями; бани и сауны; фирмы-операторы сотовой и пейджинговой связи	2,0
2.	Выставки, ярмарки, оптовая и оптово-розничная торговля, розничная торговля компьютерной и оргтехникой, авто- и запчастями, автосервис; рестораны, бары, кафе, организации, оказывающие кредитно-финансовые, аудиторские, нотариальные, юридические услуги; осуществляющие информационно-вычислительное обслуживание, консультации по техническому и программному обеспечению, по созданию программных продуктов; туристические, экскурсионные, сыскные и охранные бюро	1,5
3.	Имущество, предоставляемое организациям для осуществления пассажирских перевозок (кроме такси); научно-исследовательская деятельность НИИ, научных организаций; помещения для оказания бытовых услуг населению по ремонту обуви, бытовой аппаратуры и приборов, санитарно-гигиенические услуги населению; кулинарии, столовые, буфеты; группы воспитания и досуга детей и юношества, спортклубы, спортзалы, детские аттракционы, театры, художественные салоны и выставочные залы произведений искусства, уставная деятельность учебных организаций; организации районного (поселкового) хозяйства, аптеки	0,6
4.	Деятельность обществ и организаций инвалидов, инвалидов и ветеранов Великой Отечественной войны, ветеранов войны в Афганистане, участников ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС без права заниматься в арендуемых помещениях коммерческой деятельностью, почтовые отделения связи, Сбербанк России и его отделения и филиалы	0,3
5.	Типы деятельности, не вошедшие в настоящий перечень	1,0

Для государственных и муниципальных бюджетных учреждений значение коэффициента Ктд независимо от вида деятельности принимается в размере 0,2.

Если объект аренды используется для нескольких типов деятельности арендатора, для расчета применяется наибольший коэффициент типа деятельности из осуществляемых арендатором в арендуемом помещении.

1.8. Ккп - коэффициент качества нежилого помещения.

$$Ккп = (K1 + K2 + K3)$$

Значение коэффициента качества нежилого помещения устанавливается по следующим категориям:

1.8.1. K1 - расположение помещения.

	K1
Помещения на 1-ом и 2-ом этажах здания	1,0
Помещения выше 2-го этажа здания, полуподвал (цоколь)	0,9
Чердак (мансарда)	0,8
Подвал	0,7

1.8.2. K2 - степень технического обустройства.

	K2
Наличие водопровода, канализации, горячей воды и центрального отопления, электроснабжения	0,25

Отсутствие одного из показателей снижает коэффициент на 0,05.

1.8.3. K3 - техническое состояние.

Коэффициент определяется оценкой технического состояния помещения (имущества) на основании данных балансодержателя либо акта технического осмотра специалистами Отдела.

Оценка	Характеристика технического состояния	K3
Отличное	Помещение (имущество) пригодно к использованию по назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта	1,0
Нормальное	Помещение (имущество) пригодно к использованию по назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки	0,8
Удовлетворительное	Помещение (имущество), пригодно к использованию по назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, отслоение штукатурки; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20 процентов поверхности потолка и стен и прочее)	0,6
Неудовлетворительное	Помещение (имущество) не пригодно к использованию по назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение стен и пола, промерзание и продувание стен, основание пола просело, требуется ремонт оконных и дверных проемов)	0,3
Непригодное для использования	Помещение (имущество) не пригодно к использованию по назначению, необходимы неотложные меры по его капитальному ремонту. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов в несущих конструкциях	0,1

В случае сдачи в аренду объектов недвижимости для жилищно-коммунального хозяйства применяется коэффициент технического состояния - 0,4.

1.9. Кмб - коэффициент для субъектов малого и среднего предпринимательства.

В случае если объект недвижимости сдается в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства для развития социально значимых видов деятельности применяется коэффициент 0,6.

2. Объект аренды - движимое имущество

(далее - объект аренды)

2.1. При сдаче в аренду движимого имущества арендная плата рассчитывается по формуле:

$$A = K_p \times 0,1 \times K_d, \text{ где:}$$

2.1.1. K_p - рыночная стоимость объекта аренды.

2.1.2. K_d - коэффициент доходности, учитывающий вид деятельности и юридический статус арендатора:

Типы деятельности	K_d
Бюджетные учреждения, финансируемые из соответствующих бюджетов	1
Организации и индивидуальные предприниматели, обслуживающие социально значимые объекты (школы, дошкольные и лечебные учреждения и т.п.), объекты жилищно-коммунального хозяйства	1,05
Государственные и муниципальные предприятия, производственные предприятия, выпускающие любые виды сырья, полуфабрикатов и готовой продукции	1,15
Для иных организаций	1,25

2.2. В случае, когда рыночная стоимость имущества не определена, арендная плата рассчитывается по формуле:

$$A = K_b \times 0,1 \times K_d \times K_{тс}, \text{ где:}$$

2.2.1. K_b - первоначальная (восстановительная) стоимость объекта аренды.

2.2.2. K_d - коэффициент доходности, учитывающий вид деятельности и юридический статус арендатора (п. 2.1.2).

2.2.3. $K_{тс}$ - коэффициент технического состояния.

Коэффициент определяется оценкой технического состояния имущества, для объектов ЖКХ применяется 0,4.

3. Прочие условия определения величины арендной платы

3.1. Ставка арендной платы в соответствующем пункте договора устанавливается в рублях.

3.2. Минимальная величина годовой арендной платы за 1 квадратный метр устанавливается равной 150 рублям без учета НДС. Величина арендной платы за 1 кв. метр не может быть установлена ниже минимальной величины арендной платы. Если рассчитанная по формуле величина арендной платы меньше минимальной, то в качестве арендной платы за 1 кв. метр принимается минимальная величина арендной платы за 1 кв. метр.

Сумма ежемесячных платежей определяется как 1/12 размера годовой арендной платы.

3.3. Размер арендной платы может быть установлен в размере рыночной стоимости, указанной оценщиком в отчете об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, составленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Оплата услуг оценщика может осуществляться за счет лиц, заинтересованных в предоставлении в аренду находящихся в муниципальной собственности объектов недвижимости. В данном случае указанные лица могут выступать совместно с КУМИ Яйского района по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района заказчиками работ по оценке этих объектов на основании пункта 2 статьи 1 и статьи 430 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 9 Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Федерации". При этом КУМИ Яйского района по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района в обязательном порядке подготавливает техническое задание на проведение оценки передаваемых в аренду объектов государственного имущества, проводит экспертизу отчета об оценке объекта недвижимости при приеме акта выполнения оценочных работ.

3.4. На величину арендной платы, определенной в соответствии с настоящей методикой, начисляется НДС.

Арендная плата без НДС перечисляется арендатором в районный бюджет на счет, указанный в договоре аренды, а НДС, начисленный по установленной ставке на сумму арендной платы, перечисляется арендатором отдельным платежным поручением в соответствии с налоговым законодательством.

3.5. В случае, когда муниципальное имущество передается в аренду организациям, участвующим в реализации долгосрочных муниципальных целевых программ, направленных на развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Яйском муниципальном районе, размер арендной платы устанавливается распоряжением Администрации Яйского муниципального района.
