

**ГОРОДСКОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ
ГОРОДСКАЯ ДУМА
г. Таганрог
Ростовская область**

РЕШЕНИЕ № 28

24.02.2005

г.Таганрог

Об утверждении Положения «Об аренде нежилых помещений, зданий (строений), находящихся в муниципальной собственности города Таганрога»

Руководствуясь постановлением Администрации Ростовской области от 02.11.2004 №426 «Об определении размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Ростовской области» и Решением Городской Думы «О бюджете г.Таганрога на 2005 год» от 16.12.2004 № 829, в целях повышения доходной части бюджета города Таганрога, Городская Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение «Об аренде нежилых помещений, зданий (строений), находящихся в муниципальной собственности города Таганрога» (приложение).
2. Считать утратившим силу Решение Городской Думы от 26.02.2004 № 667 «Об утверждении Положения «Об аренде нежилых помещений, зданий (строений), находящихся в муниципальной собственности г.Таганрога».
3. Комитету по управлению имуществом города Таганрога (Шулькин Л.М.) с 01.04.2005 внести необходимые изменения в договоры аренды.
4. Настоящее Решение вступает в силу с 01.04.2005 и подлежит официальному опубликованию.
5. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на заместителя Главы городского самоуправления Лакаева Ю.В.

Глава городского самоуправления

Н. Федянин

Председатель Городской Думы

Ю.Стефанов

Рассылка:

- Администрация города
- КУИ

ПОЛОЖЕНИЕ

Об аренде нежилых помещений, зданий (строений), находящихся в муниципальной собственности города Таганрога

1. Общие Положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок сдачи в аренду нежилых помещений, зданий (строений), находящихся в муниципальной собственности, устанавливает порядок определения размера арендной платы и расчетов по договору аренды, а также порядок сдачи указанного имущества в субаренду.

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на все типы нежилых встроенно-пристроенных помещений и отдельно стоящих зданий (строений), находящихся в муниципальной собственности.

В дальнейшем по тексту применительно к указанным объектам используется наименование – помещение.

1.3. Арендодателем муниципальных нежилых помещений является Комитет по управлению имуществом города Таганрога (далее по тексту «Арендодатель»).

Муниципальные предприятия, владеющие имуществом на праве хозяйственного ведения, могут предоставлять это имущество в аренду и субаренду при согласовании с Комитетом по управлению имуществом.

1.4. В качестве Арендатора могут выступать юридические и физические лица в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Арендатор вправе предоставлять помещение третьим лицам по договорам субаренды, оформленным в соответствии с действующим законодательством, только при согласовании с Арендодателем.

1.6. Право аренды нежилого помещения не может быть предметом залога, а также вкладом Арендатора в уставный капитал предприятий и организаций.

1.7. Основанием для заключения договора аренды муниципального помещения служит приказ Председателя Комитета по управлению имуществом города Таганрога.

2. Порядок сдачи в аренду нежилых помещений

2.1. Индивидуальные предприниматели, юридические и физические лица, пожелавшие арендовать нежилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, должны оформить заявку в форме, установленной Арендодателем, с обязательным приложением документов, указанных в ней.

2.2. Заявка должна быть рассмотрена Арендодателем в срок не более 30 дней со дня ее регистрации. В случае поступления нескольких заявок заявители обязаны предоставить перспективный план развития объекта и обустройства прилегающей территории. В соответствии с предоставленными документами, а также с учетом целесообразности размещения планируемого вида деятельности на базе арендуемого объекта недвижимости,

указанного в заявке, Арендодателем принимается решение о сдаче в аренду нежилых помещений целевым назначением. Арендодатель оформляет проект договора аренды помещения и направляет его Арендатору для подписания.

При равных условиях договор заключается с заявителем, первым подавшим заявку. В случае отсутствия сведений от Арендатора о согласии подписать договор в течение 10 дней с момента получения проекта договора, решение о передаче помещения в аренду утрачивает силу, и Арендодатель вправе передать помещение другому лицу.

2.3. Сдача имущества в аренду осуществляется целевым назначением конкретному физическому, юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для целевого использования.

2.4. Отказ Арендатора от аренды помещения в пользу другого лица в любой форме (по договору уступки, совместной деятельности и пр.) не является основанием для предоставления последнему данного помещения целевым назначением.

2.5. На помещение, являющееся памятником истории и культуры, Арендатор должен заключить охрannое обязательство с уполномоченным учреждением в установленном законом порядке.

2.6. На помещение, являющееся объектом гражданской обороны, Арендатор должен заключить договор с МУ «Управление защиты от чрезвычайных ситуаций населения и территорий города Таганрога» на условиях и в порядке, установленных учреждением.

2.7. Договоры аренды, заключенные на 1 год и более, подлежат обязательной регистрации в отделе по городу Таганрогу № 42 Главного управления федеральной регистрационной службы по Ростовской области в соответствии с действующим законодательством. Расходы, связанные с государственной регистрацией, возлагаются на Арендатора.

2.8. В соответствии с земельным законодательством, Арендатор должен оформить правоустанавливающие документы и договор аренды на земельный участок. Расходы, связанные с оформлением договора на землю, возлагаются на Арендатора. Начисление арендной платы за землю под арендуемым объектом производится со дня подписания акта приема-передачи помещения.

2.9. Передача помещения Арендодателем и принятие его Арендатором оформляются передаточным актом, подписываемым сторонами. Дата подписания акта обеими сторонами является датой начала начислений арендной платы по договору аренды. В случае уклонения Арендатора от подписания передаточного акта, договор подлежит расторжению.

2.10. При прекращении договора аренды, а также при досрочном его расторжении, Арендатор обязан сдать Арендодателю арендуемое помещение по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

2.11. В случае, если Арендатор не возвратил арендуемое помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки и освобождения помещения.

2.12. Договор аренды может быть досрочно расторгнут:

2.12.1. Арендодателем в случаях, когда Арендатор:

- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- пользуется помещением с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает состояние арендуемого помещения;
- не производит ремонт помещения, оговоренный условиями договора аренды.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

2.12.2. Арендатором в случаях, когда:

- Арендодатель не передает помещение в пользование Арендатору, либо создает препятствия в пользовании в соответствии с условиями договора или назначением объекта аренды;
- переданное Арендатору помещение имеет недостатки, препятствующие использованию его по назначению, которые не были заранее известны на момент заключения договора, либо не были оговорены Арендодателем при заключении договора (либо не могли быть обнаружены Арендатором на время приема и осмотра имущества);
- арендуемое помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора.

2.13. Помещения, закрепленные за муниципальными учреждениями, организациями на праве оперативного управления, могут сдаваться в аренду на основании 3-х сторонних договоров аренды, заключенных между Арендодателем, Балансодержателем и Арендатором. На период подготовки и проведения социально значимых мероприятий Всероссийского, областного и городского масштаба, проводимых органами местного самоуправления, Балансодержатель обязан, в случае необходимости, безвозмездно предоставить помещения для нужд города.

2.14. Если Арендатор пользуется арендуемым помещением ограниченное количество времени, а в остальное время Балансодержатель использует помещение для своих нужд, может быть заключен договор краткосрочной (почасовой) аренды. При этом договор краткосрочной (почасовой) аренды заключается на площадь помещения не менее 5 метров.

2.15. В случае желания Арендатора арендовать площадь менее 5 метров - арендная плата устанавливается из расчета минимальной площади 5 метров.

3. Порядок определения размера арендной платы и расчетов по договору аренды

3.1.1. Арендная плата в месяц рассчитывается путем умножения нормативной цены 1 кв.м. арендуемого помещения на занимаемую площадь, на коэффициент территориального зонирования и коэффициент типа использования помещения:

$$\text{Апл} = \text{С} \times \text{S} \times \text{Кз} \times \text{Кт} + \text{НДС}, \text{ где}$$

- С - Нормативная цена 1 кв.м. аренды нежилого муниципального помещения, (руб.), (определяется по таблице 1);

- **S** – Площадь по договору аренды (кв.м.);
- **Кз** – Коэффициент территориального зонирования (определяется по таблице 2);
- **Кт** - Коэффициент типа использования помещения (определяется по таблице 3);

3.1.2. Нормативная цена 1 кв. м. аренды нежилого муниципального помещения определяется по Таблице 1 на основе базовой величины в зависимости от характеристик комфортабельности и наличия элементов благоустройства арендуемого помещения.

3.1.3. Элементами благоустройства являются :

- водоснабжение; канализация; отопление; электроснабжение.

3.1.4. Базовая величина годовой арендной платы за 1 кв. м. нежилого муниципального помещения, находящегося в муниципальной собственности, определена с учетом постановления Администрации Ростовской области от 02.11.2004 № 426 и составляет:

- для нежилого помещения со всеми удобствами, расположенного на 1 и последующих этажах – 55,5 руб/мес;
- для нежилого помещения со всеми удобствами, расположенного в цокольном этаже (полуподвале) – 35,0 руб/мес;
- для подвального нежилого помещения со всеми удобствами – 16,6 руб/мес.

Таблица 1

Вид благоустройства	Нормативная цена 1 кв.м аренды нежилого муниципального помещения в месяц, руб/мес		
	Вид комфортабельности		
	Подвал	Цокольный этаж (полуподвал)	1 этаж и последующие этажи
Все удобства	16,6	35,0	55,5
Отсутствует 1 из элементов благоустройства	15,5	30,0	50,0
Отсутствуют 2 из элементов благоустройства	14,5	25,0	45,0
Отсутствуют 3 из элементов благоустройства	13,0	22,0	40,5
Отсутствуют все элементы благоустройства	11,5	20,0	36,5

3.1.5 Если на момент передачи в аренду помещения, в нем отсутствовали какие-либо из элементов благоустройства, и впоследствии удобства были проведены за счет средств Арендатора, перерасчет арендной платы с учетом проведенных элементов благоустройства по договору аренды не производится.

В случае, если по одному договору аренды сдаются помещения различных видов комфортабельности и/или благоустройства, арендная плата по договору аренды определяется как сумма расчетов, произведенных для каждого помещения. При этом, если по одному договору сдаются площади, расположенные на 1 этаже и в подвале (цокольном этаже), то нормативная цена 1 м.кв. подвала (цокольного этажа) устанавливается в размере 20% для подвала и 40% для цокольного этажа от соответствующей нормативной цены, указанной в таблице 1.

Значение коэффициента зонирования зависит от места расположения помещения и определяется по таблице 2.

Таблица 2

Коэффициенты территориального зонирования в г. Таганроге

1.	Повышающий коэффициент зонирования – 3
	Пер. Гоголевский до №30 (31)
	Ул. Чехова от № 106 (121) по № 120 (141) (вкл.); № 320
2.	Повышающий коэффициент зонирования – 2,5
	Ул. Петровская
3.	Повышающий коэффициент зонирования – 2,0
	Ул. Дзержинского

Для зон, не вошедших в настоящий список, коэффициент территориального зонирования равен **1,0**.

Для зон, к которым применяется повышающий коэффициент зонирования (от 2 до 3): в случае, если помещение имеет вход со двора либо расположено в глубине двора или имеет угловой вход, коэффициент зонирования, приведенный в таблице, должен быть снижен на **0,5**.

Таблица 3

Коэффициенты типа использования помещения

Тип использования помещения	Коэффициент (Кт)
Игорный бизнес (казино, бильярд)	3,0
Пункт приема металлов	
Банковская деятельность (коммерческий банк и его учреждения – филиал)	2,2
Нотариальная контора	2,0
Коллегия и юридическая консультация адвокатов	
Компьютерные залы и игровые автоматы	
Аудиторская деятельность, маркетинговые исследования, консультации по вопросам коммерческой деятельности,	
Негосударственное страхование	
Ломбарды и магазины по реализации изделий из драгоценных металлов и бижутерии	

Косметические и массажные салоны	1,8
Художественный салон, выставочный зал, ведущие реализацию произведений искусства и антиквариата	
Розничная торговля продуктами питания	1,7
Розничная торговля промышленными товарами	1,6
Размещение офисов	
Почтовая, телеграфная и телефонная связь	1,5
Киностудия, студия видео- и звукозаписи, фотоателье	
Размещение парикмахерских	1,4
Экскурсионное и туристическое бюро	
Видео-прокаты, салоны	
Аптеки (за исключением госпредприятий)	1,1
Ремонт и техническое обслуживание легковых автомобилей и других транспортных средств	1,0
Оптовая торговля (база, склад, терминал)	
Химчистки	
Общественное питание	0,8
Сфера коммунального хозяйства и бытового обслуживания (кроме парикмахерских и химчисток)	
Редакции и издательская деятельность	
Размещение производства с реализацией по месту производства	
Оказание медицинских услуг	
Склад хранения продукции	
Размещение производства	0,7
Спортивные клубы и секции	0,6
Дошкольное, внешкольное образование	
Размещение пунктов телерадиовещания	0,5
Размещение специализированных магазинов по розничной торговле книжной и печатной продукции	
Размещение туалетов	
Архитектурные, художественные, творческие мастерские	
Государственные (федеральные, муниципальные) унитарные предприятия (учреждения), осуществляющие уставную деятельность, и общественные организации	0,3
Иные цели	1,0

3.4. Арендная плата за аренду нежилых помещений направляется Арендатором на счет Управления Федерального Казначейства Министерства финансов РФ по РО.

3.5. Арендная плата за аренду нежилых помещений, закрепленных на праве оперативного управления, направляется Арендатором:

- для муниципальных учреждений образования, здравоохранения, культуры - на единый счет Городского бюджета, открытый в ОФК по г. Таганрогу по бюджетной классификации «доходы от продажи услуг, оказываемых муниципальными учреждениями» - **100 %**.

3.6. Расчет арендной платы на месяц за переданное в краткосрочную аренду помещение производится путем умножения нормативной цены 1 кв.м. аренды нежилого помещения (Таблица 1), пересчитанной на один час, на площадь арендуемого помещения и на количество часов аренды в месяц без учета НДС.

3.7. Порядок проведения Арендатором капитально-восстановительного ремонта арендуемого помещения и механизм возмещения затрат на его проведение регулируется Положением о порядке проведения капитального ремонта муниципальных нежилых помещений, утвержденным Решением Городской Думы.

3.8. Арендная плата за помещение, используемое для хозяйственных нужд физическими лицами, а также для размещения гаражей составляет 3руб. за 1кв.м в месяц без учета НДС.

4. Порядок сдачи нежилого помещения в субаренду

4.1. Арендатор может передавать часть арендуемой площади, но не более 50% в субаренду. Договор субаренды подлежит обязательному согласованию с Арендодателем.

4.2. Для передачи части помещения в субаренду Арендатор должен направить письменную заявку установленной формы Арендодателю с обязательным приложением документов, указанных в заявке.

4.3. Основанием для отказа в заключении договора субаренды может служить: наличие у Арендатора задолженности по арендной плате. невыполнение или ненадлежащее выполнение условий договора аренды.

4.4. Срок договора субаренды не может превышать срока договора аренды.

4.5. Заключение договора субаренды не освобождает Арендатора от выполнения своих обязательств по договору аренды.

4.6. Передача Арендатором арендуемого помещения в субаренду для использования его в целях, не предусмотренных договором аренды, допускается только с письменного согласия Арендодателя. В случае расторжения договора аренды договор субаренды также теряет свою силу.

4.7. За передачу помещения в субаренду без согласия Арендодателя, либо за нарушение обязательств по использованию помещения, сданного в субаренду, Арендатор несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и договором аренды.

5. Заключительные Положения

5.1 В случаях, не оговоренных в настоящем Положении, применяются нормы действующего гражданского законодательства.

**Управляющая делами
Городской Думы**

Т.Бурмистрова