



**МЕСТНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ
Г. ТАГАНРОГ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА ТАГАНРОГА

РЕШЕНИЕ

21.12.2006

№ 397

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

В соответствии с гл.34 ГК РФ, руководствуясь ст.31 Устава муниципального образования «Город Таганрог», с учетом Постановления Администрации Ростовской области от 11.08.2006 №320 «О внесении изменений в Постановление Администрации области от 02.11.2004 №426 «Об определении размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Ростовской области», 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. Комитету по управлению имуществом города Таганрога (Шулькин Л.М.) внести необходимые изменения в договоры аренды недвижимого имущества.
3. Считать утратившим силу Решение Городской Думы от 15.12.2005 №157 «Об утверждении Положения «Об аренде нежилых помещений, зданий (строений), находящихся в муниципальной собственности города Таганрога».
4. Администрации города Таганрога (Федянин Н.Д.) обеспечить официальное опубликование настоящего Решения в газете «Таганрогская правда».
5. Настоящее Решение вступает в силу с 01.01.2007, но не ранее дня его официального опубликования.
6. Контроль за исполнением данного Решения возложить на заместителя Главы Администрации Лакаева Ю.В.

Мэр города Таганрога

Н.Федянин

**Председатель Городской Думы
города Таганрога**

Ю.Стефанов

Рассылка:
Администрация города
ФУ г. Таганрога
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 (далее по тексту – нежилые помещения), устанавливает порядок определения размера арендной платы и расчетов по договору аренды, порядок сдачи указанного имущества в субаренду, а также переуступки права аренды и другие вопросы распоряжения и пользования нежилыми помещениями.

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

1.3. Арендодателем муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, а также имущества, находящегося в оперативном управлении муниципального учреждения, является Комитет по управлению имуществом города Таганрога (далее по тексту Арендодатель).

1.4. Арендодателем нежилых помещений, закрепленных за муниципальными унитарными предприятиями (МУП) на праве хозяйственного ведения, является муниципальное унитарное предприятие. Данное имущество сдается в аренду предприятием с согласия Комитета по управлению имуществом.

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

2. Порядок предоставления в аренду нежилых помещений

2.1. Юридические и физические лица (далее – заявитель) в целях получения в аренду нежилого помещения направляют заявление на имя Арендодателя и оформляют заявку по форме, установленной Арендодателем с приложением всех документов, указанных в форме заявки.

2.2. Заявка подлежит регистрации Арендодателем в установленном порядке в день поступления и должна быть рассмотрена не позднее 30 дней со дня поступления.

2.3. Решение о предоставлении в аренду нежилых помещений целевым назначением принимается Арендодателем из целесообразности осуществления планируемого вида деятельности на базе арендуемого объекта недвижимости, указанного в заявке.

Заявка рассматривается Арендодателем в случае предоставления всего пакета документов, указанного в заявке.

В случае, если заявителем представлены не все документы, заявка возвращается без рассмотрения. Заявка может быть повторно рассмотрена после предоставления всех документов.

2.4. В случае поступления нескольких заявок, заявителям предлагается представить перспективный план развития нежилого помещения и обустройства прилегающей территории.

2.5. После рассмотрения всех представленных заявителем документов и в случае целесообразности предоставления нежилого помещения в аренду, Арендодатель

оформляет проект договора аренды нежилого помещения и направляет его заявителю для подписания.

В случае предъявления заявителями равнозначных заявок, в том числе, и в отношении перспективного плана развития, договор заключается с заявителем, подавшим заявку первым.

В случае отсутствия сведений от заявителя о согласии подписать договор в течение 10 дней со дня направления проекта договора аренды или в случае отказа заявителя от заключения договора аренды, Арендодатель вправе передать помещение в аренду другому лицу.

Нежилые помещения, закрепленные за органами местного самоуправления муниципальными учреждениями на праве оперативного управления, сдаются в аренду на основании 3-х-сторонних договоров аренды, заключенных между Арендодателем, Балансодержателем и Арендатором, и подлежат согласованию с учредителями.

Нежилые помещения, находящиеся в муниципальной казне, сдаются в аренду на основании договора аренды, заключенного между Арендодателем и Арендатором.

Нежилые помещения, закрепленные за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения, передаются в аренду на основании договора аренды, заключенного между Арендодателем в лице руководителя МУП и Арендатором с согласия Комитета по управлению имуществом.

Договор аренды на нежилые помещения, находящиеся в муниципальной казне или в оперативном управлении органов местного самоуправления, муниципального учреждения, заключается на основании приказа председателя Комитета по управлению имуществом.

2.6. 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 в одностороннем порядке.

2.7. На нежилое помещение, являющееся памятником истории и культуры, Арендатор должен заключить охранное обязательство с уполномоченным органом в установленном законом порядке.

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

2.9. Договоры аренды, заключенные на 1 год и более, подлежат обязательной регистрации в Таганрогском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Ростовской области в соответствии с действующим законодательством. Расходы, связанные с государственной регистрацией, возлагаются на Арендатора.

2.10. По договору аренды нежилого помещения Арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В соответствии с земельным законодательством Арендатор должен оформить правоустанавливающие документы и договор аренды земельного участка под нежилым помещением. Расходы, связанные с оформлением договора аренды земельного участка, возлагаются на Арендатора. Арендная плата за землю под арендуемым объектом начисляется с даты подписания передаточного акта помещения.

В случае, если нежилое помещение является встроенно-пристроенным в многоквартирном жилом доме, договор аренды земельного участка арендатором не оформляется.

2.11. Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), а также предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование.

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

2.13. По истечении срока действия договора аренды, а также в случае его досрочного расторжения, Арендатор обязан сдать Арендодателю арендуемое помещение по передаточному акту в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, в срок 10 дней.

2.14. В случае просрочки возврата арендуемого помещения Арендатор несет ответственность в соответствии с договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

2.15. Договор аренды может быть досрочно расторгнут:

2.15.1. 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 капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию Арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ.

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

2.15.2. Арендатором в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет нежилое помещение в пользование Арендатору, либо создает препятствия в пользовании в соответствии с условиями договора или назначением объекта аренды;
- переданное Арендатору нежилое помещение имеет недостатки, препятствующие использованию его по назначению, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время приема и осмотра при заключении договора.

2.16. Если Арендатор пользуется нежилым помещением ограниченное количество времени, может быть заключен договор краткосрочной (почасовой) аренды. Договор аренды заключается на площадь помещения не менее 5 квадратных метров.

2.17. На период подготовки и проведения социально значимых мероприятий российского, областного и городского масштаба, проводимых органами государственной власти и органами местного самоуправления, предоставленное в аренду помещение, в случае необходимости, должно быть безвозмездно предоставлено Арендатором для размещения

соответствующих органов. На период проведения указанного мероприятия арендная плата не начисляется.

3. Порядок предоставления нежилых помещений в субаренду

3.1. Арендатор вправе предоставлять нежилое помещение (или его часть) третьим лицам по договорам субаренды, оформленным в соответствии с действующим законодательством, только с согласия Арендодателя.

Для передачи нежилого помещения (или его части) в субаренду Арендатор должен направить письменную заявку установленной формы Арендодателю с обязательным приложением документов, указанных в заявке.

Основанием для отказа в заключении договора субаренды может служить:

- наличие у Арендатора задолженности по арендной плате;
- невыполнение или ненадлежащее выполнение условий договора аренды.

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

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

3.4. В случае расторжения договора аренды договор субаренды также теряет свою силу.

3.5. За передачу помещения (или его части) в субаренду без согласия Арендодателя, либо за нарушение обязательств по использованию помещения, сданного в субаренду, Арендатор несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и договором аренды.

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

4.1. Ежемесячная арендная плата рассчитывается путем умножения нормативной цены 1 кв.м. арендуемого нежилого помещения на занимаемую площадь, на коэффициент территориального зонирования, коэффициент типа использования помещения и коэффициент субаренды, и учитывает стоимость использования земли для нежилых помещений, являющихся встроено-пристроенными в многоквартирных жилых домах:

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

- **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 нежилого помещения (определяется по таблице 3);
 - **Ксуб** – коэффициент субаренды (при отсутствии договора субаренды $\text{Ксуб}=1$;
- в случае передачи в субаренду площади до 50% от площади по основному договору $\text{Ксуб}=1,15$;
- в случае передачи в субаренду более 50% от площади по основному договору $\text{Ксуб}=1,3$);
- **Ст** – стоимость использования земли для нежилых помещений, являющихся встроено-пристроенными в многоквартирных жилых домах.

Ст определяется как произведение кадастровой стоимости земельного участка, ставки земельного налога и пропорциональной размеру общей площади арендуемого помещения доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

4.3. Элементами благоустройства являются :

- водоснабжение; канализация; отопление; электроснабжение.

4.4. Базовая величина арендной платы за 1 кв. м. нежилого помещения определена с учетом постановления Администрации РО от 11.08.2006 №320 и составляет:

- для нежилого помещения со всеми удобствами, расположенного на 1 и последующих этажах – 77,5 руб/мес;
 - для нежилого помещения со всеми удобствами, расположенного в цокольном этаже (полуподвале) – 38,75 руб/мес;
 - для подвального нежилого помещения со всеми удобствами – 23,25 руб/мес.
- При отсутствии одного из элементов благоустройства ставка арендной платы снижается на 10%.

Таблица 1

Вид благоустройства	Нормативная цена 1 кв.м аренды нежилого помещения в месяц, руб/мес		
	Вид комфортабельности		
	Подвал	Цокольный этаж (полуподвал)	1 этаж и последующие этажи
Все удобства	23,25	38,75	77,5
Отсутствует 1 из элементов благоустройства	20,9	34,9	69,8
Отсутствуют 2 из элементов благоустройства	18,6	31,0	62,0
Отсутствуют 3 из элементов благоустройства	16,3	27,1	54,3
Отсутствуют все элементы благоустройства	14,0	23,3	46,5

4.5. Если на момент передачи в аренду нежилого 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.

Проведение Арендатором капитально-восстановительного ремонта арендуемого нежилого помещения и механизм возмещения затрат на его проведение определяется договором аренды в соответствии с Положением о порядке проведения капитального ремонта муниципальных нежилых помещений, сдаваемых в аренду, утвержденным Решением Городской Думы.

4.6. В случае, если по одному договору аренды сдаются нежилые 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 кв.м подвала (цокольного этажа) устанавливается в размере 20% для подвала и 40% для цокольного этажа от соответствующей нормативной цены, указанной в таблице 1.

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

Для зон, не вошедших в таблицу 2, 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, может быть снижен на 0,5.

4.8. В случае, если арендуемое по одному договору нежилое помещение используется Арендатором по многоцелевому назначению, коэффициент типа использования помещения определяется как среднее арифметическое коэффициентов типа использования помещений.

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

Таблица 3

Коэффициенты типа использования нежилого помещения

Тип использования помещения	Коэффициент (<i>K_m</i>)
Игровой бизнес (казино, игровые автоматы)	3,0
Пункт приема металлов	3,0
Размещение бильярдных	2,5
Банковская деятельность (коммерческий банк и его учреждения -филиал)	2,2
Нотариальная контора	2,0
Коллегия и юридическая консультация адвокатов	2,0
Компьютерные залы	2,0
Аудиторская деятельность, маркетинговые исследования, консультации по вопросам коммерческой деятельности, финансов и управления	2,0
Негосударственное страхование	2,0
Ломбарды и магазины по реализации изделий из драгоценных металлов и бижутерии	2,0
Косметические и массажные салоны	1,8
Художественный салон, выставочный зал, ведущие реализацию произведений искусства и антиквариата	1,8
Размещение офисов	1,7
Розничная торговля промышленными товарами	1,7
Интернет-клуб	1,6
Розничная торговля продуктами питания	1,6
Почтовая, телеграфная и телефонная связь	1,5
Киностудия, студия видео- и звукозаписи, фотоателье	1,5
Экскурсионное и туристическое бюро	1,4
Видео-прокаты, салоны	1,4
Размещение парикмахерских	1,1
Аптеки (за исключением госпредприятий)	1,1
Предоставление помещений для проведения дискотек	1,0
Предоставление помещений для организации курсов	1,0
Ремонт и техническое обслуживание легковых автомобилей и других транспортных средств	1,0
Оптовая торговля (база, склад, терминал)	1,0
Размещение касс для реализации билетов	1,0
Химчистки	1,0
Пункты питания	0,9
Сауны и оздоровительные комплексы	0,8
Оказание медицинских услуг	0,8

Размещение производства с реализацией по месту производства	0,8
Сфера коммунального хозяйства и бытового обслуживания (кроме парикмахерских и химчисток)	0,6
Редакции и издательская деятельность	0,6
Склад хранения продукции	0,6
Размещение производства	0,5
Изготовление и ремонт мебели	0,5
Предоставление помещений для размещения уголков живой природы, аквариумов, террариумов, конюшен и пр.	0,5
Архитектурные, художественные, творческие мастерские	0,5
Спортивные клубы и секции	0,5
Дошкольное, внешкольное образование	0,5
Размещение пунктов телерадиовещания	0,3
Размещение специализированных магазинов по розничной торговле книжной и печатной продукцией	0,3
Размещение туалетов	0,3
Государственные (федеральные, муниципальные) унитарные предприятия (учреждения), осуществляющие уставную деятельность, и общественные организации	0,2
Размещение некоммерческой организации, реализующей муниципальные программы мер по развитию малого предпринимательства	0,2
Иные цели	1,0

4.9. Арендная плата от сдачи в аренду нежилых помещений направляется Арендатором на счет Управления Федерального Казначейства по Ростовской области для зачисления в бюджет г.Таганрога в полном объеме по соответствующему коду бюджетной классификации.

4.10. Расчет арендной платы на месяц за переданное в краткосрочную аренду нежилое помещение производится путем умножения нормативной цены 1 кв.м. аренды нежилого помещения, пересчитанной на один час, на коэффициент территориального зонирования, коэффициент типа использования помещения, на площадь арендуемого помещения и на количество часов аренды в месяц.

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

5. Заключительные положения

5.1. Ответственность за неисполнение данного Положения несут должностные лица органов местного самоуправления, муниципальных предприятий и учреждений, иные организации и граждане в соответствии с действующим законодательством.

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

**Управляющая делами Городской Думы
города Таганрога**

Т.Бурмистрова

