

**ДУМА КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ПЯТЫЙ СОЗЫВ**

**РЕШЕНИЕ
от 29 апреля 2009 г. N 28**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЕРЕДАЧЕ В АРЕНДУ
ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА
КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА И МЕТОДИКИ РАСЧЕТА
ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА
КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

Список изменяющих документов
(в ред. Решений Думы Качканарского городского округа
от 15.10.2009 N 88, от 24.12.2009 N 121, от 27.05.2010 N 45,
от 24.11.2011 N 106, от 18.12.2013 N 121, от 17.12.2014 N 120,
от 18.02.2015 N 9, от 21.12.2016 N 80)

В целях рационального использования муниципального имущества, в соответствии с Федеральными законами от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", руководствуясь Уставом Качканарского городского округа, рассмотрев протест прокурора города Качканара на Решение Думы Качканарского городского округа от 26.04.2007 N 355 "Об утверждении Положения о проведении торгов на право заключения договора аренды объекта муниципальной собственности Качканарского городского округа", Дума Качканарского городского округа решила:

1. Утвердить Положение о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда Качканарского городского округа (Приложение N 1) и Методику расчета платы за аренду объектов муниципального нежилого фонда Качканарского городского округа (Приложение N 2).

2. Признать утратившими силу Решение Качканарской городской Думы от 29.12.2005 N 125 "Об утверждении Положения о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда Качканарского городского округа", Решение Думы Качканарского городского округа от 13.04.2006 N 172 "О внесении изменений в Решение Качканарской городской Думы от 29.12.2005 N 125 и утверждении Методики расчета платы за аренду объектов муниципального нежилого фонда Качканарского городского округа" и Решение Думы Качканарского городского округа от 26.04.2007 N 355 "Об утверждении Положения о проведении торгов на право заключения договора аренды объекта муниципальной собственности Качканарского городского округа.

3. Опубликовать настоящее Решение в газете "Качканарское время".

Председатель Думы
городского округа
Г.В. РУССКИХ

Глава
городского округа
С.М. НАБОКИХ

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПЕРЕДАЧЕ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА
КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

Список изменяющих документов
(в ред. Решений Думы Качканарского городского округа
от 15.10.2009 N 88, от 27.05.2010 N 45, от 24.11.2011 N 106,
от 18.12.2013 N 121, от 17.12.2014 N 120, от 18.02.2015 N 9,
от 21.12.2016 N 80)

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение о передаче в **аренду** объектов муниципального нежилого фонда Качканарского городского округа (далее - Положение) разработано в соответствии с федеральными законами Российской Федерации, законами Свердловской области, **Уставом** Качканарского городского округа и другими нормативными актами.

2. Настоящее Положение определяет основные принципы, порядок и единые на территории Качканарского городского округа условия, правила учета и порядок предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда.

Требования настоящего Положения обязательны для исполнения всеми расположенными на территории округа муниципальными предприятиями, учреждениями, органами местного самоуправления и их должностными лицами, иными хозяйствующими субъектами, 100% долей акций которых находится в муниципальной собственности.

3. К объектам муниципального нежилого фонда Качканарского городского округа относятся не предназначенные для проживания здания, сооружения, строения, помещения, встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилом фонде, здания и помещения, переведенные в установленном порядке из жилого фонда в нежилой, а также части вышеперечисленной недвижимости, находящиеся в муниципальной собственности, независимо от балансовой принадлежности (далее - Объект).

Передача в аренду объектов системы обеспечения жизнедеятельности и безопасности населения города, т.е. объектов энерго- и теплообеспечения, водопроводно-канализационного, информационного и транспортного хозяйства, как комплекса имущества в целом, так и отдельными объектами осуществляется по решению Думы Качканарского городского округа и настоящим Положением не регулируется.

4. Арендодателями объектов муниципального нежилого фонда Качканарского городского округа являются:

- муниципальные предприятия (далее - Предприятие) в отношении объектов, закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения, с согласия собственника;

- абзац исключен. - **Решение** Думы Качканарского городского округа от 18.02.2015 N 9;

- муниципальные учреждения городского округа (далее по тексту - Учреждения) в

отношении имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления, с согласия собственника в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
(в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 24.11.2011 N 106)

- Комитет по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа (далее - Комитет), в отношении имущества, составляющего местную казну.
(в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 24.11.2011 N 106)

5. Арендаторами Объектов выступают юридические лица и предприниматели без образования юридического лица, зарегистрированные в установленном действующим законодательством порядке, а также физические лица, при заключении договоров аренды на срок не более 24 часов, для использования помещений в некоммерческих целях (организация свадеб, юбилеев, и т.п.).
(в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 18.12.2013 N 121)

6. Право на заключение договора аренды предоставляется на основании:

- результатов конкурса;

- результатов аукциона;

- решения Комиссии по передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда Качканарского городского округа (далее - Комиссия) без проведения конкурса/аукциона, в случае предоставления прав на заключение договора аренды в соответствии с [пунктом 1 статьи 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

(п. 6 в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 18.12.2013 N 121)

7. Состав Комиссии утверждается постановлением Главы Качканарского городского округа.

Комиссия является коллегиальным органом, в своей работе руководствуется настоящим Положением. Решение Комиссии принимается большинством голосов, оформляется протоколом и подписывается председателем Комиссии. Комиссия работает гласно, на ее заседаниях могут по желанию присутствовать заявители.

8. Полномочия Комитета по вопросам передачи Объектов в аренду:

- разрабатывает проекты положений по передаче в аренду муниципального имущества;

- разрабатывает типовые договоры аренды муниципального имущества и представляет на утверждение Главе Качканарского городского округа;

- принимает и регистрирует заявки на передачу в аренду Объектов;

- осуществляет подготовку материалов на рассмотрение Комиссии;

- на основании решения Комиссии, обеспечивает проведение конкурсов/аукционов на право заключения договоров аренды;

- на основании решения Комиссии или протокола конкурса (аукциона) заключает договоры аренды Объектов;

- расторгает договоры аренды на основании заявлений Арендаторов и в связи с окончанием срока аренды;

- абзац исключен. - [Решение](#) Думы Качканарского городского округа от 15.10.2009 N 88;

- контролирует исполнение обязательств по договорам аренды, в том числе полностью и

своевременность перечислений арендной платы;

- на основании решения Комиссии изменяет и расторгает договоры аренды;

- ведет претензионно-исковую работу, выступает в суде, арбитражном суде;

- в установленных законодательством случаях проводит переоформление, перезаключение, приведение в соответствие с требованиями закона договоров аренды;

- размещает в средствах массовой информации сведения о свободных Объектах, подлежащих передаче в аренду;

- согласовывает договоры аренды, заключаемые Предприятиями и Учреждениями, и вносимые в них изменения и дополнения;

(в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 18.02.2015 N 9)

- заключает договоры аренды на срок не более 24 часов.

9. Полномочия Предприятия и Учреждения:

- заключает договоры аренды в соответствии с условиями настоящего Положения и типовым договором;

- согласовывает с Комитетом договоры аренды и вносимые в них изменения и дополнения;

- при необходимости проводит переоформление, перезаключение, приведение в соответствие с требованиями закона договоров аренды;

- по согласованию с Комитетом, заключает договоры аренды на срок не более 24 часов.

(абзац введен [Решением](#) Думы Качканарского городского округа от 18.12.2013 N 121)

10. Исключен. - [Решение](#) Думы Качканарского городского округа от 18.02.2015 N 9.

Глава 2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1. Заявка на получение права аренды Объекта (далее - Заявка) оформляется по форме, установленной Комитетом, с обязательным приложением следующих документов:

- копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица, копии Устава и (или) учредительного договора (для юридических лиц), копию свидетельства о регистрации предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей);

- копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей о видах деятельности;

Документы предоставляются в виде нотариально заверенных копий, или простых копий вместе с подлинником. В этом случае копия сверяется с подлинником специалистом Комитета, принимающим заявку.

Заявка, не соответствующая установленной форме и без приложения обязательных

документов, рассмотрению не подлежит.

2. Решения о проведении торгов на право заключения договора аренды принимаются:

- Предприятиями - в отношении имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, с согласия собственника;

- Учреждениями - в отношении имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления, с согласия собственника;
(в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 24.11.2011 N 106)

- Комиссией - в отношении имущества, составляющего местную казну.
(в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 24.11.2011 N 106)

Согласие собственника оформляется в виде выписки из протокола заседания Комиссии.

3. В соответствии с Федеральным [законом](#) от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", торги на право заключения договора аренды муниципального имущества проводятся в форме аукциона или конкурса. Определение формы, организация и проведение торгов осуществляется соответственно лицами, указанными в [пункте 2 главы 2](#) настоящего Положения (далее - арендодатели) в соответствии с действующим законодательством.

Торгами на право заключения договора аренды, проводимыми в форме конкурса, считаются торги, на которых победителем признается участник, который предложил лучшие условия реализации договора аренды с обязательным исполнением условий конкурса наилучшим образом.

Торги на право заключения договора аренды, проводимыми в форме аукциона, считаются торги, на которых победителем признается участник, предложивший наивысшую цену за право заключения договора аренды.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения указанных договоров, и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Конкурсы или аукционы на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с [Правилами](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. N 67.

(в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 24.11.2011 N 106)

В соответствии с [Разъяснениями](#) ФАС России от 1 ноября 2011 года, в случае признания конкурса или аукциона несостоявшимся в связи с подачей заявки единственным участником, договор аренды заключается с данным участником торгов, единственным заявителем (в случае соответствия заявки на участие в торгах, поданной единственным заявителем, требованиям, установленным документацией о торгах, в том числе требованиям к участникам торгов), на условиях, предусмотренных документацией о торгах.

(в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 24.11.2011 N 106)

4. На основании решения Комиссии или протокола торгов (конкурса, аукциона) заключается договор аренды.

В договоре аренды муниципального имущества отражаются:

- данные позволяющие индивидуализировать муниципальное имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта временного пользования;

- размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы;

- условия временного пользования муниципальным имуществом, определяемые в соответствии с назначением последнего (указание вида деятельности, осуществляемого арендатором с использованием муниципального имущества, предоставляемого в аренду);

- срок действия договора аренды;

- обязательства сторон в соответствии с условиями, определенными конкурсной документацией (документацией об аукционе);

- ответственность сторон в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора аренды муниципального имущества;

- порядок досрочного расторжения договора аренды муниципального имущества, а также иные условия, предусмотренные действующим законодательством.

5. Передача муниципального имущества в аренду и принятие его арендатором осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Все изменения и дополнения к договорам аренды вносятся при условии рассмотрения вопросов о внесении изменений и дополнений на Комиссии, а в отношении Предприятий и Учреждений - письменного согласования с Комитетом.

(п. 6 в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 18.02.2015 N 9)

7. В соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, договор аренды Объекта, заключенный на срок год и более, подлежит государственной регистрации. Регистрацию и расходы по регистрации договоров аренды, дополнений и изменений к ним производит арендатор.

8. При прекращении договора аренды арендованный объект передается арендатором Комитету либо балансодержателю по акту приема - передачи в течение 10 дней.

9. В случае необходимости проведения капитального ремонта, реконструкции, модернизации объекта Арендатор обязан об этом письменно уведомить Арендодателя. Арендодатель в течение 10 дней привлекает уполномоченное лицо для анализа ситуации и проведения соответствующих мероприятий по определению стоимости работ. Исполнение работ по капитальному ремонту, реконструкции, модернизации объекта Арендодатель планирует в муниципальной программе, регулирующей сферу управления муниципальным имуществом городского округа.

(п. 9 в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 18.02.2015 N 9)

10. В случае необходимости проведения работ капитального характера (включая устройства пожарной сигнализации) по Предписаниям (Требованиям) Госстройнадзора, Роспотребнадзора, Пожнадзора, иных контрольно-надзорных органов, а также в случае неотложной необходимости проведения капитального ремонта, вызванной аварийным состоянием Объекта, Арендатор должен об этом письменно уведомить Арендодателя. Арендодатель в течение 10 дней привлекает уполномоченное лицо для анализа ситуации и определения стоимости работ.

Для получения согласия Арендодателя Арендатор представляет в Комитет следующие документы:

- 1) заявление о разрешении на проведение работ капитального характера с указанием вида таких работ;
- 2) проект планируемых работ или дефектная ведомость с выкопировкой из кадастрового паспорта, планов объекта (в случае проведения реконструкции, модернизации);
- 3) акт технического состояния объекта, подготовленный в порядке, установленном для муниципальных учреждений;
- 4) предписание (требование) Госстройнадзора, Роспотребнадзора, Пожнадзора, иных контрольно-надзорных органов (в случае необходимости проведения работ по предписаниям (требованиям) контрольно-надзорных органов);
- 5) смета на проведение работ капитального характера.

Комитет обеспечивает рассмотрение заявления Арендатора, представленных им документов, а также заключения уполномоченного лица по анализу ситуации и определения стоимости работ, на ближайшем заседании Комиссии, которая принимает решение о согласовании либо об отказе в согласовании на проведение работ капитального характера. Решение Комиссии оформляется выпиской из протокола и в течение 10 дней направляется Комитетом Арендатору.

Комиссия отказывает арендатору в согласии на проведение капитального ремонта в следующих случаях:

- 1) если арендатор не представил документы, перечисленные в настоящем пункте, или документы, представленные арендатором, не соответствуют требованиям, установленным настоящим пунктом;
- 2) если предстоит снос объекта, проводимый в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;
- 3) если проведение капитального ремонта объекта не требуется, что подтверждается актом технического состояния объекта.

После получения письменного согласования Арендодателем работ капитального характера Арендатор их проводит и по окончании представляет Арендодателю документы о фактически выполненных работах (акты, сметы), подписанные заказчиком, подрядчиком, куратором работ, и предложение о зачете стоимости выполненных работ в счет арендной платы.

Стоимость неотделимых улучшений определяется Комиссией на основании представленных документов о фактически выполненных работах.

По дополнительному соглашению производится перерасчет арендной платы на текущий год с учетом согласованных и подтвержденных затрат в соответствии с [Методикой](#) расчета платы за аренду объектов муниципального нежилого фонда Качканарского городского округа, утвержденной решением Думы Качканарского городского округа.
(п. 10 в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 21.12.2016 N 80)

Глава 3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Годовой размер арендной платы устанавливается исходя из фактического размера площади Объекта, базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади Объекта и корректировочных коэффициентов к ней.

Базовая ставка арендной платы утверждается Думой Качканарского городского округа

исходя из рыночной величины годовой арендной платы. Корректировочные коэффициенты к базовой ставке арендной платы устанавливаются [Методикой](#) расчета платы за аренду объектов муниципального нежилого фонда Качканарского городского округа (Приложение N 2 к Решению).

В размер годовой арендной платы за нежилые помещения в многоквартирных жилых домах включается компенсация за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. (абзац введен [Решением](#) Думы Качканарского городского округа от 17.12.2014 N 120)

Размер компенсации за капитальный ремонт устанавливается исходя из фактического размера площади помещения и минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области, утвержденный постановлением Правительства Свердловской области на соответствующий год. (абзац введен [Решением](#) Думы Качканарского городского округа от 17.12.2014 N 120)

2. Ежегодный рост базовой ставки арендной платы не может превышать уровня инфляции, утвержденного федеральным законом о бюджете на соответствующий год.

Ежегодный рост арендной платы, установленной в соответствии с Протоколом конкурса/аукциона, не может превышать уровня инфляции, утвержденного федеральным законом о бюджете на соответствующий год. (абзац введен [Решением](#) Думы Качканарского городского округа от 18.12.2013 N 121)

Стоимость коммунальных услуг, эксплуатационные расходы, расходы, связанные с обслуживанием и ремонтом общего имущества здания, строения, сооружения, в котором расположен объект, не включаются в состав арендной платы. (абзац введен [Решением](#) Думы Качканарского городского округа от 18.12.2013 N 121)

3. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящим Положением, не чаще одного раза в год.

4. Размер арендной платы при сдаче в аренду имущества Предприятий и Учреждений устанавливается не ниже рассчитанного в соответствии с [Методикой](#). (п. 4 в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 18.02.2015 N 9)

5. Арендная плата за имущество, используемое в течение неполного дня (недели, месяца), устанавливается в договоре аренды исходя из фактического размера передаваемого объекта и утвержденной на момент заключения договора годовой базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади объекта, пересчитанной на один час (почасовой ставки арендной платы). При расчете почасовой ставки арендной платы число дней в году (месяце) и количество часов в сутках принимаются равными соответственно 360 (30) дням и 24 часам.

Расчет арендной платы за передаваемое имущество производится путем умножения почасовой ставки на время использования (в часах) на площадь объекта и корректировочные коэффициенты к базовой ставке. Условия и сроки внесения арендной платы указываются в договоре аренды. (п. 5 в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 18.12.2013 N 121)

6. Арендная плата по договорам, заключенным Комитетом, перечисляется на расчетный счет, указанный Комитетом, до 10 числа месяца, следующего за текущим.

7. Арендатор самостоятельно исчисляет и уплачивает налог на добавленную стоимость (НДС) с суммы арендной платы в соответствии с действующим законодательством. Ответственность за своевременность и полноту перечисления НДС возлагается на налогового агента, которым является, согласно [п. 3 ст. 161](#) Налогового кодекса РФ, арендатор.

8. В целях стимулирования отдельных видов деятельности, нуждающихся в поддержке и

развитии на территории Качканарского городского округа, предоставляются льготы путем установления понижающих коэффициентов. Отдельные виды деятельности, нуждающиеся в поддержке и развитии, и размер понижающих коэффициентов к ним устанавливаются решением Думы Качканарского городского округа.

9. Дебиторская задолженность по арендной плате, числящаяся за отдельными арендаторами, взыскание которой оказалось невозможным в силу решения суда, в силу закрытия исполнительного производства, признается решением Комиссии безнадежной и списывается в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

10. Юридические лица, учредителем (участником) которых является Качканарский городской округ, не вправе устанавливать арендную плату ниже исчисленной в соответствии с настоящим Положением. Комитет, представляя интересы Качканарского городского округа в органах управления таких юридических лиц, обеспечивает исполнение настоящего пункта путем согласования типовой формы договора аренды и ежеквартального мониторинга заключенных и (или) измененных, расторгнутых договоров аренды от имени таких юридических лиц. В случае выявления нарушения требований настоящего пункта Комитет обязан принять все предоставленные учредителю (участнику) права в целях устранения такого нарушения.
(п. 10 введен [Решением](#) Думы Качканарского городского округа от 18.02.2015 N 9)

Глава 4. УЧЕТ И КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПЕРЕДАВАЕМЫХ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ

1. Контроль за использованием передаваемых в аренду Объектов осуществляет Арендодатель.

Функциональное назначение Объектов определяется договором аренды, в соответствии с условиями, определенными конкурсной документацией (документацией об аукционе).

2. В случае несоблюдения арендаторами условий договора аренды, требований настоящего Положения и действующего законодательства арендодатель предпринимает дозволенные законодательством, настоящим Положением и договором аренды меры воздействия на недобросовестных арендаторов, включая штрафные санкции, обращение в суд.

3. При выявлении факта проведения арендатором реконструкции, перепланировки помещения, изменения инженерных сетей с нарушением порядка, установленного [пунктом 9 главы 2](#) Положения, арендатор обязан предоставить арендодателю заключение лицензированной проектной организации о безопасности для помещения и отсутствии ухудшения инженерного оборудования в связи с выполненными работами. При отрицательном заключении арендатор обязан устранить нарушения за свой счет, в разумные сроки, установленные арендодателем.

Глава 5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА В СУБАРЕНДУ

Исключена. - [Решение](#) Думы Качканарского городского округа от 15.10.2009 N 88.

Глава 5. ПЕРЕДАЧА В СУБАРЕНДУ (введена [Решением](#) Думы Качканарского городского округа от 27.05.2010 N 45)

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеется в виду пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, а не главы 615.

1. В соответствии с [пунктом 2 главы 615](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: Федеральный закон N 135-ФЗ "О защите конкуренции" принят 26.07.2006, а не 20.07.2008.

Для предоставления права на передачу части Объекта в субаренду (но не более 50% его площади), Арендатор обращается в Комиссию с заявлением о предоставлении ему такого права в порядке, установленном положениями [статьи 17.1](#) Федерального закона от 20.07.2008 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и настоящим Положением.

2. При предоставлении права на передачу части Объекта в субаренду, Арендодатель заключает с Арендатором письменное соглашение к договору аренды в течение 10 рабочих дней.

По письменному соглашению о передаче части Объекта в субаренду, заключенному в связи с изменением условий пользования Объектом, производится перерасчет арендной платы на часть Объекта, переданного в субаренду, с коэффициентом 1,2, за исключением видов деятельности, нуждающихся в поддержке и развитии на территории Качканарского городского округа, для которых решением Думы Качканарского городского округа установлен понижающий коэффициент.

После получения разрешения Арендодателя на передачу в субаренду части Объекта, Арендатор осуществляет все действия по проведению торгов на право заключения договора аренды в порядке, установленном положениями [статьи 17.1](#) Федерального закона от 20.07.2008 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", с соблюдением [Правил](#), утвержденных Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67.

3. В соответствии с [пунктом 4 статьи 17.1](#) Федерального закона от 20.07.2008 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Арендатор, с которым заключен договор аренды по результатам проведения конкурса или аукциона, может передать в субаренду часть Объекта с согласия собственника без проведения торгов. При этом общая площадь передаваемой в субаренду части Объекта не может превышать 10% площади арендуемого помещения, и составлять не более чем 20 кв. м.

В соответствии с Федеральным [законом](#) N 135-ФЗ от 20.07.2008 "О защите конкуренции", до 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения торгов договоров субаренды, заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства указанных в [части 3 статьи 14](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года 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 условии отсутствия на момент заключения такого договора на новый срок оснований для его досрочного расторжения. При этом заключение таких договоров субаренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

4. Срок предоставления права на передачу части Объекта в субаренду не может превышать срока действия договора аренды Объекта.

Передача части Объекта в субаренду оформляется соответствующим договором, заключенным Арендатором и Субарендатором. При этом в договоре субаренды должны быть установлены все требования к пользованию частью Объекта, действующие в отношении Арендатора по договору аренды Объекта. При нарушении указанных требований Субарендатором, Арендодатель вправе расторгнуть соглашение с Арендатором на право

передачи части Объекта в субаренду.

5. За передачу Объекта в субаренду, без получения права на передачу части Объекта в субаренду, Арендатор несет ответственность, предусмотренную договором аренды.

Глава 6. СРОК АРЕНДЫ

1. Договоры аренды зданий, сооружений, помещений заключаются на сроки, определенные решением Комиссии.

2. После истечения срока, установленного договором аренды, договор прекращает свое действие.

3. В соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, договор аренды может быть досрочно расторгнут решением Комиссии по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и договором аренды только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

Глава 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение норм настоящего Положения должностные лица, на которых возложены обязанности в соответствии с должностной инструкцией, несут ответственность в соответствии с Трудовым [кодексом](#) Российской Федерации и Трудовым договором.

Приложение N 2

Утверждено
Решением Думы
Качканарского городского округа
от 29 апреля 2009 г. N 28

МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Список изменяющих документов
(в ред. Решений Думы Качканарского городского округа
от 24.12.2009 N 121, от 27.05.2010 N 45,
от 17.12.2014 N 120)

1. Расчет размера годовой арендной платы производится по формуле:

$$A = B \times S \times K_3 \times K_4 \times K_p \times K_k \times K_b \times K_p,$$

где:

A - годовая арендная плата, руб.;

Б - базовая ставка арендной платы за один квадратный метр площади переданного в аренду объекта муниципального нежилого фонда Качканарского городского округа, руб./кв. м;

S - площадь арендуемого помещения, кв. м;

Кз - коэффициент социальной значимости, применяется для лиц участвующих в муниципальных программах, программе социально-экономического развития Качканарского городского округа, субъектов малого и среднего предпринимательства, общественных объединений и политических партий;

Кз = 0,5;

(в ред. [Решения](#) Думы Качканарского городского округа от 24.12.2009 N 121)

Кд - коэффициент цели использования арендуемых помещений;

для учреждений и организаций сферы образования, культуры, здравоохранения, финансируемых из бюджетов всех уровней, детских кафе, столовых; общественных организаций, предприятий по производству товаров и услуг для инвалидов, пенсионеров Кд = 0,3;

для предприятий службы быта (кроме услуг бань и душевых), производства продуктов питания, аптек, аптечных киосков Кд = 0,5; при предоставлении услуг бань и душевых Кд = 0,1;

для предприятий по производству товаров народного потребления, средств массовой информации, компьютерные клубы, информационно-вычислительное обслуживание; ремонт и эксплуатация муниципального жилищного фонда Качканарского городского округа, предоставление прочих коммунальных услуг, Кд = 0,6;

для использования помещений под склады, гаражи, кафе, рестораны, бары, бильярдные; оказание парикмахерских и косметических услуг в салонах и имидж-студиях Кд = 1,2;

для предприятий торговли (кроме торговли винно-водочной продукцией и табачными изделиями), в том числе оптовой, прокат видеофильмов, посреднической деятельности; предприятий, осуществляющих охрану, деятельность в области передачи (трансляции) и распределения программ телевидения и радиовещания, прочая деятельность в области электрорадиосвязи, деятельность пассажирского транспорта, подчиняющегося расписанию, деятельность автобусных станций и инженерных сооружений транспортной инфраструктуры Кд = 1,8;

для использования помещений под офисы, конторы, страховые компании, банки, диспетчерские службы такси, торговля винно-водочными и табачными изделиями, деятельность по организации отдыха и развлечений, Кд = 2,5;

для использования помещений государственными унитарными предприятиями, иных целей использования арендуемых помещений Кд = 1,1;

При использовании помещения, здания, сооружения для различных целей берется среднеарифметическое значение соответствующих коэффициентов.

Кр - коэффициент расположения объекта;

для отдельно стоящих зданий, сооружений, встроенно-пристроенных и цокольных помещений, расположенных по ул. Свердлова Кр = 1,3;

для подвальных помещений, расположенных по ул. Свердлова Кр = 1,1;

для отдельно стоящих зданий, сооружений, встроенно-пристроенных и цокольных помещений, расположенных на остальной территории Качканарского городского округа Кр = 1,0;

для подвальных, полуподвальных, мансардных помещений, расположенных на остальной территории Качканарского городского округа $K_p = 0,8$;

K_k - коэффициент качества объектов;

для объектов, расположенных в каменных зданиях, сооружениях со сроком эксплуатации до 10 лет $K_k = 1,0$;

для объектов, расположенных в каменных зданиях, сооружениях со сроком эксплуатации от 10 до 20 лет $K_k = 0,7$;

для объектов, расположенных в каменных зданиях, сооружениях со сроком эксплуатации свыше 20 лет, а также для объектов, расположенных в деревянных зданиях, сооружениях $K_k = 0,5$;

K_b - коэффициент благоустройства;

для объектов, благоустройство прилегающей территории к которым произведено по инициативе арендатора в соответствии с техническим заданием отдела градостроительства и архитектуры Администрации Качканарского городского округа, применяется по решению Комиссии сроком на один год, возможно увеличение срока применения, но не более трех лет, $K_b = 0,8$;

для иных объектов $K_b = 1$.

Для вновь созданных предприятий и лиц, зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей первый год, применяется дополнительно понижающий коэффициент сроком на один год, $K_p = 0,5$.

В случае проведения Арендатором капитального ремонта, реконструкции, модернизации, иных необходимых улучшений (включая устройства пожарной сигнализации), по Предписаниям (Требованиям) Госстройнадзора, Роспотребнадзора, Пожнадзора, иных контрольно-надзорных органов, в соответствии и в порядке, установленном [Положением](#) о передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда Качканарского городского округа, производится перерасчет арендной платы на текущий год на сумму согласованных и подтвержденных затрат. (абзац введен [Решением](#) Думы Качканарского городского округа от 27.05.2010 N 45)

2. Ежегодный рост базовой ставки арендной платы не может превышать уровня инфляции, утвержденного федеральным законом о бюджете на соответствующий год.

3. Расчет размера годовой арендной платы за нежилые помещения в многоквартирных домах производится по формуле:

$$A_{мкд} = A + K_{кр},$$

где:

$A_{мкд}$ - размер годовой арендной платы за нежилые помещения в многоквартирных жилых домах;

A - годовая арендная плата, расчет которой производится в соответствии с [п. 1](#) Методики;

$K_{кр}$ - компенсация за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах,

$$K_{кр} = V_{min} \times S \times 12;$$

V_{min} - минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в

многоквартирных домах в расчете на один квадратный метр общей площади в многоквартирном доме, устанавливается постановлением Правительства Свердловской области на соответствующий год.

(п. 3 введен [Решением](#) Думы Качканарского городского округа от 17.12.2014 N 120)
