Приложение № 1

к решению Совета

городского округа город Салават

Республики Башкортостан

от 25 ноября 2021 г. № 5-15/166

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД САЛАВАТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1

1. Настоящее Положение определяет порядок управления и распоряжения нежилыми объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности городского округа город Салават Республики Башкортостан (далее - объекты муниципального нежилого фонда).

2. К объектам муниципального нежилого фонда, предназначенным или приспособленным для использования в производственных, административно-хозяйственных, культурных, торговых, спортивно-оздоровительных, религиозных и иных целях, относятся:

- комплексы зданий, строений и сооружений;

- отдельно стоящие здания, строения и сооружения;

- встроенно-пристроенные нежилые помещения в объектах жилищного фонда;

- здания, строения и сооружения, отнесенные в установленном порядке к памятникам истории, архитектуры и культуры (в том числе нежилые помещения в жилых зданиях-памятниках);

- системы коммунальной инфраструктуры и иных объектов коммунального хозяйства.

3. Отнесение объектов муниципального нежилого фонда к муниципальной собственности производится в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан.

4. Объекты муниципального нежилого фонда могут быть приватизированы, внесены в качестве предмета залога, включены как вклад в уставный капитал хозяйственных обществ, предоставлены во владение и (или) пользование в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами городского округа город Салават Республики Башкортостан.

5. Объекты муниципального нежилого фонда могут быть переданы:

- в хозяйственное ведение;

- в оперативное управление;

- в доверительное управление;

- в аренду (субаренду);

- в безвозмездное пользование;

- в собственность;

- по договору концессии.

6. Объекты муниципального нежилого фонда, переданные в пользование юридическим и физическим лицам, подлежат страхованию в соответствии с законодательством.

7. Порядок передачи имущества по договору концессии принимается отдельным решением Совета городского округа город Салават республики Башкортостан.

Статья 2

1. Собственником объектов муниципального нежилого фонда является городской округ город Салават Республики Башкортостан (далее - Городской округ).

2. Функции уполномоченного органа по управлению и распоряжению объектами муниципального нежилого фонда, а также по контролю за их использованием в пределах своей компетенции, определенной настоящим Положением, Положением об Управлении муниципального контроля Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан, от имени собственника осуществляет Управление муниципального контроля Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан (далее – УМК Администрации).

3. Полномочия собственника объектов муниципального нежилого фонда, передаваемых в доверительное управление, в аренду (субаренду), в безвозмездное пользование, в собственность, а также в хозяйственное ведение и оперативное управление, включая закрепление имущества за муниципальными предприятиями и учреждениями и его изъятие, осуществляются УМК Администрации.

II. РАСПОРЯЖЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА, ЗАКРЕПЛЕННЫМИ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ И НА ПРАВЕ

ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Статья 3. Порядок закрепления объектов муниципального нежилого фонда на праве хозяйственного ведения и оперативного управления

1. На праве хозяйственного ведения или оперативного управления закрепляются объекты муниципального нежилого фонда за муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными казенными предприятиями и муниципальными учреждениями (далее также – балансодержатели), необходимые для обеспечения их уставной деятельности, а также объекты недвижимости, приобретенные ими в процессе деятельности согласно действующему законодательству.

2. Основанием закрепления объектов муниципального нежилого фонда на праве хозяйственного ведения или оперативного управления является постановление Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан (далее - Администрация). УМК Администрации на основании постановления Администрации и представленных заявителем документов оформляет контракт на право хозяйственного ведения либо оперативного управления.

3. Право хозяйственного ведения или право оперативного управления у балансодержателей на объекты муниципального нежилого фонда возникает с момента государственной регистрации.

Государственная регистрация права хозяйственного ведения и оперативного управления осуществляется по заявлению правообладателя объекта недвижимости.

Осуществление паспортизации объектов возлагается на балансодержателя.

4. Основанием для передачи объектов муниципального нежилого фонда в хозяйственное ведение, оперативное управление может быть:

- создание балансодержателя;

- приобретение объектов самостоятельно балансодержателями в процессе их деятельности;

- высвобождение объектов муниципального нежилого фонда из производственного процесса у балансодержателей и их перераспределение между ними;

- иные основания в соответствии с законодательством.

5. При передаче объектов муниципального нежилого фонда в хозяйственное ведение или оперативное управление балансодержатель осуществляет мероприятия по оформлению прав на земельный участок. Обязанность по государственной регистрации прав на земельный участок возлагается на УМК Администрации, обязанность по образованию земельного участка возлагается на балансодержателя.

6. Для решения вопроса о закреплении объекта муниципального нежилого фонда в хозяйственное ведение и оперативное управление УМК Администрации могут быть затребованы от балансодержателя:

- инвентаризационные описи имущества, находящегося во владении балансодержателя;

- накладные на приобретение имущества;

- иные документы по приобретению имущества.

7. При создании (реорганизации) балансодержателя документами, необходимыми для наделения их имуществом, указанным в настоящем Положении, являются:

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц балансодержателя;

- устав балансодержателя;

- разделительный баланс или передаточный акт;

- расшифровка основных средств с разбивкой по типам (здания, сооружения, машины и оборудование, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и прочие основные средства) по утвержденной форме;

- технические документы (паспорта, выписки, справки, акты) на объекты недвижимости.

8. Для оформления права хозяйственного ведения и оперативного управления балансодержатель кроме документов, указанных в п. 7, предоставляет в УМК Администрации следующие документы:

- заявление установленного образца;

- карточку учета объектов муниципального нежилого фонда;

- документ, подтверждающий полномочия руководителя балансодержателя;

- перечень объектов муниципального нежилого фонда, передаваемых балансодержателю в хозяйственное ведение или оперативное управление;

- технический паспорт (кадастровый паспорт) на объекты муниципального нежилого фонда, передаваемые в хозяйственное ведение или оперативное управление.

9. УМК Администрации на основании постановления Администрации и предоставленных заявителем документов оформляет контракт в соответствии с действующими нормативными актами и настоящим Положением.

В контракте должны быть предусмотрены:

- обязанности балансодержателя по содержанию объектов муниципального нежилого фонда в надлежащем состоянии и их использованию по назначению;

- запрет на продажу, дарение, безвозмездную передачу другим юридическим и физическим лицам, иное отчуждение объектов муниципального нежилого фонда, переданных балансодержателю в хозяйственное ведение, оперативное управление;

- запрет на передачу объектов муниципального нежилого фонда в хозяйственное ведение, оперативное управление другим юридическим и физическим лицам;

- запрет на передачу объектов муниципального нежилого фонда в залог или в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, в учреждении которых принимает участие балансодержатель, без согласования с главой Администрации;

- право на передачу объектов муниципального нежилого фонда, находящихся в хозяйственном ведении, оперативном управлении, в аренду физическим и юридическим лицам в соответствии с пунктом 8 статьи 4 настоящего Положения;

- особые условия использования объектов муниципального нежилого фонда, установленные действующими нормативными актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и настоящим Положением;

- обязанность балансодержателя по оформлению охранного обязательства на объекты муниципального нежилого фонда, отнесенные в установленном порядке к памятникам истории и культуры;

- условия о досрочном расторжении контракта, о расторжении контракта в одностороннем порядке, об ответственности сторон и санкциях, применяемых в случае невыполнения требований действующих нормативных актов Российской Федерации, Республики Башкортостан, настоящего Положения и условий контракта.

Контракт оформляется не менее чем в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых:

- один экземпляр остается в УМК Администрации;

- один экземпляр выдается балансодержателю (заявителю);

- один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

Статья 4. Порядок владения, пользования и распоряжения объектами муниципального нежилого фонда, закрепленными за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения и казенным предприятием на праве оперативного управления

1. Объекты муниципального нежилого фонда, закрепленные за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения и казенным предприятием на праве оперативного управления, отражаются на его балансе.

2. Унитарное и (или) казенное предприятие обязано содержать закрепленные за ним объекты муниципального нежилого фонда в надлежащем состоянии, эффективно использовать их по прямому назначению в целях решения стоящих перед ним задач, принимать меры по их воспроизводству.

3. Унитарное и (или) казенное предприятие несет бремя финансовых расходов по поддержанию принадлежащего ему объекта муниципального нежилого фонда в надлежащем состоянии, капитальному и текущему ремонту, охране, коммунальным платежам, специальному (техническому, санитарному и др.) осмотру, включая плановую техническую инвентаризацию объектов недвижимости, уплате налогов, в том числе налога на имущество.

4. Унитарное и (или) казенное предприятие обязано содержать объект муниципального нежилого фонда в надлежащем порядке, производить переоценку, амортизационные отчисления на восстановление имущества в порядке и размерах, установленных действующим законодательством, и не совершать действий, способных причинить ущерб имуществу.

5. Унитарное и (или) казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества.

6. Администрация вправе изъять объект муниципального нежилого фонда у унитарного и (или) казенного предприятия в случаях, установленных законом и настоящим Положением, после чего вправе распорядиться им по своему усмотрению в пределах предоставленных ей полномочий.

7. Объекты муниципального нежилого фонда, переданные предприятию на праве хозяйственного ведения, подлежат страхованию в соответствии с законодательством за счет средств предприятия.

8. Предприятие вправе при согласовании с УМК Администрации передавать в аренду, безвозмездное пользование часть объекта муниципального нежилого фонда, переданного ему в хозяйственное ведение, по результатам торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения таких договоров.

Статья 5. Порядок владения, пользования и распоряжения объектами муниципального нежилого фонда, закрепленными за учреждениями на праве оперативного управления

1. Объекты муниципального нежилого фонда, переданные учреждению на праве оперативного управления, отражаются на его балансе.

2. При возникновении необходимости совершения сделки с объектом муниципального нежилого фонда (за исключением случаев самостоятельного распоряжения имуществом, предусмотренных законом), а также при возникновении излишнего, неиспользуемого имущества учреждение обращается к Администрации с заявлением о совершении сделки или изъятии объекта муниципального нежилого фонда.

3. Учреждение обязано:

- эффективно использовать объекты муниципального нежилого фонда строго по целевому назначению;

- обеспечивать сохранность объектов муниципального нежилого фонда, не совершать действий, способных вызвать их ущерб, поддерживать их в технически исправном и пригодном для эксплуатации состоянии в течение всего срока закрепления на праве оперативного управления с учетом нормативного износа;

- нести бремя содержания, включая уплату коммунальных платежей, уплате налогов, в том числе налога на имущество, технического и других осмотров недвижимого имущества, инвентаризации, подготовки землеустроительной документации;

- осуществлять капитальный и текущий ремонт;

- не совершать действий, способных причинить ущерб.

4. Учреждение не вправе изменять целевое назначение имущества без согласования с Администрацией.

5. Учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленными за ним объектами муниципального нежилого фонда, за исключением случаев, предусмотренных законом.

6. Учреждение вправе при согласовании с УМК Администрации передавать в аренду, безвозмездное пользование часть объекта муниципального нежилого фонда, переданного ему в оперативное управление, в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Статья 6. Прекращение права хозяйственного ведения и оперативного управления

1. Право хозяйственного ведения, право оперативного управления на объекты муниципального нежилого фонда прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами, иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия объекта муниципального нежилого фонда у балансодержателя по постановлению Администрации.

2. Имущество, закрепленное за предприятием, может быть изъято Администрацией в случае систематического ухудшения предприятием имущества или приведения имущества в состояние, которое может привести к невозможности восстановления имущества, а также при неиспользовании (более трех месяцев) или использовании не по целевому назначению имущества.

3. Право хозяйственного ведения и оперативного управления у балансодержателей прекращается с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о прекращении права хозяйственного ведения или оперативного управления.

4. Обязанность проведения мероприятий по внесению записи в Единый государственный реестр недвижимости о прекращении права хозяйственного ведения или оперативного управления возлагается на УМК Администрации.

III. ПЕРЕДАЧА В АРЕНДУ (СУБАРЕНДУ) ОБЪЕКТОВ

МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА

Статья 7. Аренда (субаренда) объектов муниципального нежилого фонда

1. Предоставление в аренду оформляется договором аренды объекта муниципального нежилого фонда.

2. Арендаторами могут выступать органы государственной власти и органы местного самоуправления, индивидуальные предприниматели, физические лица и юридические лица.

3. В аренду могут быть переданы объекты муниципального нежилого фонда:

1) составляющие муниципальную казну;

2) находящиеся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий, казенных предприятий или в оперативном управлении муниципальных учреждений.

4. Оплата коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, обращения с твердыми коммунальными отходами) арендованного объекта муниципального нежилого фонда производится арендатором на основании самостоятельно заключаемых им договоров с соответствующими специализированными организациями (предприятиями). Копии таких договоров предоставляются арендодателю в течение 10 рабочих дней с момента заключения договора аренды.

5. Компенсация расходов за содержание нежилого арендованного помещения, расположенного в многоквартирном доме (эксплуатационные услуги) включена в расчет арендной платы и определяется по результатам оценки рыночной стоимости предоставляемой услуги.

6. Объект муниципального нежилого фонда, передаваемый в аренду, подлежит страхованию в соответствии с законодательством за счет средств арендатора.

7. Арендодатель обязан предоставить арендатору объект муниципального нежилого фонда в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Статья 8. Пользование арендованными объектами муниципального нежилого фонда

1. Сдавать арендованный объект муниципального нежилого фонда в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, отдавать свои права по договору аренды в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также распоряжаться им иным образом арендатор вправе в пределах полномочий, предоставленных ему договором аренды, в рамках действующего законодательства и только с письменного согласия УМК Администрации.

2. Арендатор, арендующий объект муниципального нежилого фонда без процедуры проведения торгов, вправе с письменного согласия УМК Администрации сдавать до десяти процентов, но не более двадцати квадратных метров арендуемой площади объекта муниципального нежилого фонда, в субаренду без проведения аукционов и конкурсов.

Арендатор, арендующий объект муниципального нежилого фонда по результатам проведения торгов, вправе с письменного согласия УМК Администрации сдавать объект муниципального нежилого фонда в субаренду без проведения аукционов и конкурсов.

3. Договор субаренды заключается только по согласованию с УМК Администрации, для чего арендатор предоставляет в УМК Администрации проект договора субаренды, оформленный в соответствии с примерной формой договора субаренды. После согласования один экземпляр договора субаренды остается в УМК Администрации. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды объекта муниципального нежилого фонда.

Арендная плата за субаренду перечисляется на расчетный счет арендатора, включая налог на добавленную стоимость.

Разница в стоимости арендной платы по договору субаренды, превышающая стоимость основной арендной платы за помещение (часть помещения), переданное в субаренду, перечисляется арендодателю.

4. Досрочное прекращение договора аренды объекта муниципального нежилого фонда влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

Статья 9. Порядок передачи объектов муниципального нежилого фонда в аренду

1. Заключение договоров аренды на объекты муниципального нежилого фонда осуществляется в соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции":

1) по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров;

2) без проведения торгов.

2. Порядок проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды объектов муниципального нежилого фонда определен Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса".

3. Не допускается заключение договоров, указанных в настоящей статье, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

4. При заключении и (или) исполнении указанных в настоящей статье договоров их цена может быть увеличена в порядке, установленном договором.

5. По истечении срока договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки ее рыночной стоимости, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора;

3) отсутствие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды;

4) отсутствие решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

6. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

7. В случае отказа Арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в настоящей статье, по основаниям, не предусмотренным п. 5, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

8. Объект предоставляется без проведения торгов в случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 № 135-ФЗ, в тридцатидневный срок со дня поступления заявления, в котором указываются:

- фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

- наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика;

- адрес, кадастровый номер испрашиваемого объекта муниципального нежилого фонда;

- основание предоставления объекта без проведения торгов из числа предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 № 135-ФЗ;

- вид права, на котором заявитель желает приобрести объект, если предоставление объекта указанному заявителю допускается на нескольких видах прав;

- цель использования объекта;

- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

К заявлению о предоставлении объекта муниципального нежилого фонда без проведения торгов прилагаются:

- копия документа, подтверждающего личность (предоставляется в случае, если стороной по договору является физическое лицо);

- документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица;

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, - для юридических лиц; выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, - для индивидуальных предпринимателей (в случае непредоставления заявителем по собственной инициативе данные выписки запрашиваются УМК Администрации в органах, в распоряжении которых находятся указанные сведения);

- копии учредительных документов.

9. Предоставление объектов муниципального нежилого фонда, закрепленных на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, в аренду муниципальными унитарным предприятиями и муниципальными учреждениями осуществляется по письменному согласованию с УМК Администрации, которое выдается в десятидневный срок с даты обращения заявителя.

10. Заключению договора аренды объекта муниципального нежилого фонда, находящегося в оперативном управлении образовательных учреждений, должна предшествовать проводимая соответствующими службами Администрации экспертная оценка последствий такого договора для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей. Договор аренды не может быть заключен, если в результате экспертной оценки установлена возможность ухудшения указанных условий.

11. Заявления заинтересованных лиц на заключение договора аренды объекта муниципального нежилого фонда без проведения торгов в установленных настоящим Положением случаях предоставляются в адрес Администрации.

12. Торги на право заключения договоров аренды объекта муниципального нежилого фонда проводятся на основании постановления Администрации.

13. Согласно части 4.3 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства Российской Федерации" (далее - Закон № 209-ФЗ) срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", должен составлять не менее чем пять лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

Максимальный срок предоставления бизнес-инкубаторами муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства не должен превышать три года.

14. Оформление и подписание договора аренды объекта муниципального нежилого фонда, а также внесение изменений, дополнений в договор и его расторжение осуществляется УМК Администрации на основании постановления Администрации.

Статья 10. Арендная плата

1. За пользование объектом муниципального нежилого фонда, предоставленным в аренду, арендатор уплачивает арендную плату по платежным реквизитам и в сроки, указанные в договоре аренды.

2. Размер арендной платы определяется:

1) в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование, владение объектами муниципального нежилого фонда (раздел IV настоящего Положения) при передаче объекта муниципального нежилого фонда в аренду без проведения торгов в установленных настоящим Порядком случаях;

2) по результатам торгов на право заключения договора аренды;

3) по результатам оценки ее рыночной стоимости, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации.

3. Размер арендной платы может быть изменен арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с условиями, предусмотренными в договоре аренды объекта муниципального нежилого фонда, заключенном в установленных настоящим Положением случаях, но не чаще одного раза в год, с уведомлением арендаторов в официальных средствах массовой информации городского округа город Салават Республики Башкортостан. Новый расчет арендной платы направляется арендатору уведомлением и является обязательным для исполнения. Новый размер арендной платы устанавливается с момента внесения соответствующих изменений, указанных в расчете арендной платы.

4. При наличии факта просрочки платежа по арендной плате начисляются пени в размере 0,3 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки.

5. В соответствии с пп. 1, 2 ст. 652 ГК РФ, арендатор здания может пользоваться земельным участком, занятым арендуемым зданием, без соответствующего договора в силу закона в течение срока аренды муниципального нежилого фонда. Плата за пользование земельным участком, на котором расположено недвижимое имущество, начисляется отдельным расчетом, в соответствии со ставками, установленными решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан и входит в состав арендной платы.

IV. МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ И (ИЛИ) ВЛАДЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА

Статья 11. Расчет арендной платы

1. Годовая арендная плата рассчитывается по формуле:

Апл = Сбаз x Кда x Кд x Ктрао x Ксонд x Кпп x S + (ЭУ х S);

где Апл - годовая арендная плата;

Сбаз - базовая ставка арендной платы;

Кда - коэффициент деловой активности;

Кд - коэффициент дифференциации по площади объекта нежилого фонда;

Ктрао - коэффициент расположения арендуемого объекта;

Ксонд - коэффициент стимулирования отдельных направлений деятельности;

Кпп - коэффициент планируемого повышения платы за использование объекта;

ЭУ- эксплуатационные услуги;

S - общая площадь арендуемого объекта.

За величину базовой ставки принимается величина в рублях за 1 кв. м общей площади, сдаваемой в аренду.

При осуществлении арендатором нескольких видов деятельности расчет арендной платы производится с учетом следующего:

- при многофункциональном использовании арендуемого объекта арендная плата рассчитывается отдельно для каждого вида деятельности, осуществляемого арендатором в каждом из арендуемых помещений объекта аренды при условии осуществления одного вида деятельности в одном помещении;

- при осуществлении различных видов деятельности на площадях в пределах одного помещения (комнаты) арендуемого объекта для расчета используется коэффициент вида деятельности, который является наибольшим;

- на вспомогательные площади (коридоры, санузлы, кладовые, лестничные клетки, тамбуры и т.д.) применяется базовая ставка, которая применена к большей части арендуемой площади.

1.1. Базовые ставки арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда устанавливаются в следующих размерах:

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Сбаз (руб. за 1 кв. м в год) |
| Банковская и страховая деятельность, ломбард | 1750 |
| Административная деятельность (офис), инвестиционная и аудиторская деятельность, рекламные агентства и операции с ценными бумагами, операции с недвижимостью и информационные агентства | 1700 |
| Сыскные и охранные бюро, интернет-кафе и компьютерные клубы | 900 |
| Рестораны, бары, сауны, дискотеки, ночные клубы, бильярд, боулинг, кафе и организации питания других типов | 528 |
| Торговля, склады | 600 |
| Строительная, проектная деятельность, услуги связи, терминалы по приему платежей, оказание транспортных услуг | 500 |
| Частнопрактикующие нотариусы, юридические консультации | 550 |
| Адвокаты и конторы адвокатов | 100 |
| Прочие виды использования, не вошедшие в настоящий перечень | 400 |
| Производство продуктов питания | 350 |
| Медицинские услуги. Спорт, культура, образовательная деятельность, для организаций средств массовой информации и книгоиздания | 200 |
| Аптеки, магазины оптики, стоматологические услуги, парикмахерские, фотоуслуги | 300 |
| Государственные учреждения, финансируемые из федерального бюджета | 200 |
| Почтовые отделения связи | 250 |
| Бытовые услуги (кроме парикмахерских, фотоуслуг, саун) | 150 |
| Размещение организаций жилищно-коммунального хозяйства, осуществляющих эксплуатацию и текущий ремонт жилищного фонда городского округа город Салават Республики Башкортостан | 100 |
| Муниципальные (автономные, бюджетные, казенные) учреждения | 0,1 |
| Общественные объединения, получающие субсидию из средств бюджета городского округа город Салават Республики Башкортостан | 0,1 |
| Некоммерческие организации, созданные в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политические партии, общественные движения, общественные фонды, общественные учреждения, органы общественной самодеятельности, профессиональные союзы, их объединения (ассоциации), первичные профсоюзные организации), объединения работодателей, товарищества собственников жилья, социально ориентированные некоммерческие организации при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации | 50 |
| Организации (в том числе негосударственные), проводящие бесплатную социально-педагогическую, досуговую и спортивную работу с детьми и молодежью | 15 |
| Государственные учреждения, финансируемые из бюджета Республики Башкортостан | 0,1 |
| Овощеводство | 25 |
| Организации (в том числе негосударственные), обеспечивающие горячим питанием учащихся в муниципальных образовательных учреждениях городского округа | 0,1 |
| При аренде объектов субъектами малого и среднего предпринимательства, входящих в перечень свободных площадей (невостребованных в аренде/покупке в течение 6 месяцев), предлагаемых для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства по льготной ставке, в течение первых двух лет (за исключением объектов, закрепленных на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями) | 10 |

1.2. Кда - коэффициент деловой активности.

Значение коэффициента деловой активности предполагает наилучшее и наиболее эффективное использование нежилого помещения, которое из всех разумно возможных, наиболее фактически осуществляемых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость арендной платы.

Устанавливается с учетом анализа сведений о рыночных ценах аренды нежилых помещений на основе данных о сделках по аренде, осуществляемых УМК Администрации через торги, сведений специализированных организаций, экспертных мнений оценщиков и конфиденциальных сведений по заключенным сделкам, полученным от субъектов рынка недвижимости с учетом корректировки на стандартные отклонения средневзвешенных значений продаж.

Коэффициент устанавливается исходя из месторасположения объекта нежилого фонда, находящегося в собственности городского округа город Салават Республики Башкортостан, в следующих размерах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Зона № 1 | | Кда = 1,0 |
| Пос. Мусино | |  |
| Улица | Революционная, Промышленная зона |  |
| Зона № 2 | | Кда = 1,5 |
| Улица | Речная  Чапаева  Чекмарева  Хмельницкого  Пархоменко  Б. Матросова  Советская  Хирургическая  Ключевая  Пугачева  Строителей  Горького  Якутова  Колхозная  Школьный переулок  Фурманова  Гафури  Пушкина  Советская  Первомайская (от ул. Горького до ул. Северной) |  |
| Зона № 3 | | Кда = 2,0 |
| Улица | Дзержинского  Первомайская (от пл. Ленина до ул. Горького)  Ленина  Островского  Калинина  Октябрьская  Б. Космонавтов  Гагарина (до ул. Чапаева)  проспект Нефтяников  Б.С. Юлаева  К. Маркса |  |
| Зона № 4 | | Кда = 1,7 |
| Улица | 30 лет Победы  Бочкарева  Губайдуллина |  |
| Зона № 5 | | Кда = 1,3 |
| Улица | Б. Монтажников  Губкина  Ленинградская  Уфимская  Северная.  Прочие улицы, не вошедшие в список |  |

1.3. Кд - коэффициент дифференциации на помещения в зависимости от площади.

Коэффициент учитывает тенденцию повышенного спроса на нежилые помещения небольшой площади в процессе развития малого предпринимательства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Размер площади, сдаваемой в аренду (субаренду) | Коэффициент спроса |
| 1. | до 15 кв. м | 1,6 |
| 2. | от 15 кв. м до 80 кв. м | 1,3 |
| 3. | свыше 80 кв. м | 1 |

1.4. Ктрао - коэффициент расположения арендуемого объекта:

- в подвальном помещении - 0,3;

- цоколь (полуподвал), пол которого находится ниже поверхности земли или уровня тротуара более чем 0,5 м, - 0,5;

- наземная часть - 1,0.

1.5. Ксонд - коэффициент стимулирования отдельных направлений деятельности, является льготой. Размеры и порядок применения данного коэффициента регламентируются разделом V настоящего Положения.

1.6. Кпп - коэффициент планируемого повышения платы за использование объекта с учетом уровня инфляции цен на потребительских рынках. Коэффициент планируемого повышения является стабильным, четко фиксированным показателем, учитывающим потери доходной части городского бюджета на очередной финансовый год в результате инфляционных процессов.

Кпп = 2,59 - на 2022 год.

1.7. ЭУ - эксплуатационные услуги за содержание нежилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, включающие в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данный показатель определяется по результатам оценки рыночной стоимости предоставляемой услуги по городскому округу город Салават Республики Башкортостан и является единым на всей его территории. В случае, если арендованный объект не находится в многоквартирном доме, значение ЭУ признается равным нулю.

V. СТИМУЛИРОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ ВЗИМАНИИ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА

Статья 12. Коэффициент стимулирования отдельных направлений деятельности

1. Ксонд - коэффициент стимулирования отдельных направлений деятельности (далее - Ксонд) - льгота, предоставляемая при расчете арендных платежей за пользование объектами муниципального нежилого фонда, в размере и на условиях, установленных настоящим Положением.

2. Значение Ксонд не может снижать размер арендной платы за пользование объектом муниципального нежилого фонда более чем на 50%, если иное не предусмотрено настоящим Положением и действующими нормативными правовыми актами.

3. Ксонд распространяется на все действующие и вновь заключаемые без проведения торгов договоры аренды объектов муниципального нежилого фонда, учитывается при расчете арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда на основании заявления арендатора (заявителя), оформляется в соответствии с договором.

Обязанность доказывания применения Ксонд возлагается на арендатора (заявителя) объектов муниципального нежилого фонда.

Статья 13. Условия предоставления льготы

1. Ксонд учитывается при расчете арендного платежа за пользование объектами муниципального нежилого фонда в следующих случаях:

а) при предоставлении в аренду объектов муниципального нежилого фонда юридическим и физическим лицам, использующим объект (часть объекта) муниципального нежилого фонда, переданный в аренду, для оказания услуг (производства работ) социального значения, если для оказания таких услуг (производства товаров, работ) используется переданный в аренду объект (часть объекта) муниципального нежилого фонда;

б) при предоставлении в аренду объектов нежилого фонда юридическим и физическим лицам, использующим объекты (части объектов) муниципального нежилого фонда, переданные в аренду под направления и виды деятельности, признанные в установленном порядке приоритетными и заслуживающими муниципальной поддержки на определенном этапе экономического развития.

При этом коэффициент применяется к той части площади объекта, которая используется для оказания услуг (производства товаров, работ).

Статья 14. Порядок исчисления арендных платежей с использованием коэффициента стимулирования отдельных направлений деятельности

1. В случаях, предусмотренных настоящим разделом, размер арендной платы за пользование объектом муниципального нежилого фонда подлежит снижению путем умножения годовой арендной платы на указанное в пункте 2 настоящей статьи значение Ксонд.

2. Значения Ксонд:

1) для юридических и физических лиц, использующих объект (часть объекта) муниципального нежилого фонда, переданный в аренду, для оказания следующих услуг (производства работ) социального значения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/н | Назначение использования площади, сдаваемой в аренду (субаренду) | Ксонд |
| 1. | Оказание услуг (производство товаров, работ), предназначенных для потребления инвалидами, новорожденными и прочими категориями граждан, отнесенными действующим законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан к субъектам, подлежащим социальной защите | 0,5 |
| 2. | Медицинские услуги для инвалидов, новорожденных и прочих категорий граждан, отнесенных действующим законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан к субъектам, подлежащим социальной защите | 0,5 |

Для иных юридических и физических лиц, использующих объект (часть объекта) нежилого фонда, переданный в аренду (субаренду), для оказания услуг (производства работ) социального значения в соответствии с подп. б п. 1 ст. 13 настоящего Положения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/н | Назначение использования площади, сдаваемой в аренду (субаренду) | Ксонд |
| 1. | Обслуживание (производство работ, товаров) инвалидов, новорожденных и прочих категорий граждан, отнесенных действующим законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан к субъектам, подлежащим социальной защите | 0,5 |
| 2. | Переработка сельскохозяйственной продукции и сельскохозяйственные товаропроизводители на площади помещения, используемой для реализации собственной продукции | 0,5 |

Для юридических и физических лиц, использующих объекты (части объекта) нежилого фонда, переданные в аренду (субаренду), под направления и виды деятельности, признанные в установленном порядке приоритетными и заслуживающими государственной поддержки на определенном этапе экономического развития:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/н | Назначение использования площади, сдаваемой в аренду (субаренду) | Ксонд |
| 1. | Организации (индивидуальные предприниматели), осуществляющие розничную торговлю хлебобулочными и молочными изделиями на площади помещения, используемой для реализации указанных видов товаров | 0,75 |
| 2. | Организации (индивидуальные предприниматели), осуществляющие розничную торговлю строительными, отделочными материалами и хозяйственными товарами (кроме сложнобытовой техники) в специализированных магазинах торговой площадью более 100 кв. м, используемой для реализации указанных видов товаров | 0,75 |
| 3. | Организации (индивидуальные предприниматели), осуществляющие розничную торговлю детскими товарами на площади помещения, используемой для реализации указанных видов товаров | 0,75 |

3. При наличии у арендатора объекта нежилого фонда одновременно двух и более оснований для получения предусмотренной настоящим Порядком льготы для расчета годовой арендной платы применяется меньшее значение коэффициента.

VI. ПЕРЕДАЧА В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ

МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА

Статья 15. Основания, условия и порядок передачи в безвозмездное пользование объектов муниципального нежилого фонда

1. Основания, условия и порядок передачи в безвозмездное пользование недвижимого имущества (нежилого фонда), находящегося в собственности муниципального образования, условия использования имущества, переданного во временное безвозмездное пользование, а также порядок осуществления контроля за его использованием определяются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" и настоящим Положением.

Настоящее Положение не регулирует вопросы передачи в безвозмездное пользование земельных участков, городских лесов, иных природных ресурсов, а также помещений, предоставляемых для размещения общественных (ресурсных) центров муниципального образования, и необходимого для их работы движимого имущества.

2. Ссудодателями муниципального имущества являются городской округ, муниципальные учреждения.

3. Ссудополучателями муниципального имущества (далее - ссудополучатели) в случаях, предусмотренных настоящим Положением, могут выступать:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) государственные и муниципальные учреждения (бюджетные, казенные, автономные);

3) некоммерческие организации, созданные в форме ассоциаций и союзов, религиозные и общественные организации (объединения) (в том числе политические партии, общественные движения, общественные фонды, общественные учреждения, органы общественной самодеятельности, профессиональные союзы, их объединения (ассоциации), первичные профсоюзные организации), объединения работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированные некоммерческие организации при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

4) лица, обладающие правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ "О теплоснабжении";

5) субъекты естественных монополий.

4. Муниципальное имущество лицам, указанным в пункте 3 настоящей статьи, передается во временное безвозмездное пользование без проведения торгов.

5. Передача имущества в безвозмездное пользование производится по балансовой и остаточной стоимости. В случае отсутствия стоимостных показателей имущества передача в безвозмездное пользование осуществляется по рыночной стоимости. Ссудодатель обеспечивает проведение оценки рыночной стоимости передаваемого в безвозмездное пользование имущества.

6. Имущество, переданное в безвозмездное пользование, учитывается ссудополучателем в соответствии с законодательством.

7. Заявления заинтересованных лиц на заключение договора безвозмездного пользования без проведения торгов, в установленных настоящим Положением случаях, предоставляются в адрес Администрации.

8. Оформление и подписание договора безвозмездного пользования, а также внесение изменений, дополнений в договор и его расторжение осуществляются УМК Администрации на основании постановления Администрации.

9. Балансодержателям запрещается самостоятельно передавать закрепленное за ними на праве оперативного управления и хозяйственного ведения имущество в безвозмездное пользование.

10. Ссудополучатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения, полученного в безвозмездное пользование имущества в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11. Имущество, переданное в безвозмездное пользование, подлежит страхованию силами и за счет средств ссудополучателя в пользу ссудодателя.

12. Ссудополучатель обязан осуществлять текущее содержание переданного имущества, производить его текущий и капитальный ремонт в сроки, согласованные с ссудодателем.

13. Неотделимые улучшения имущества, произведенные Ссудополучателем, являются собственностью городского округа.

Стоимость неотделимых улучшений полученного в ссуду имущества, произведенных ссудополучателем, возмещению не подлежит.

Статья 16. Получение права безвозмездного пользования

1. Для оформления договора безвозмездного пользования предоставляется заявление, в котором указываются:

- наименование и место нахождения заявителя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика;

- адрес, кадастровый номер испрашиваемого объекта муниципального нежилого фонда, предполагаемого к передаче в безвозмездное пользование

- основание предоставления объекта без проведения торгов из числа предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 № 135-ФЗ;

- вид права, на котором заявитель желает приобрести объект, если предоставление объекта указанному заявителю допускается на нескольких видах прав;

- цель использования объекта;

- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

К заявлению о предоставлении объекта муниципального нежилого фонда без проведения торгов прилагаются:

- документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица;

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (в случае непредставления заявителем по собственной инициативе запрашивается УМК Администрации в органах, в распоряжении которых находятся указанные документы);

- для организаций - копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями на дату подачи заявки, заверенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2. Отказ ссудополучателя от договора в пользу другого лица в любой форме (по договору уступки, совместной деятельности и пр.) не допускается и не является основанием для передачи последнему данного имущества.

Статья 17. Договор безвозмездного пользования

1. Заключение договора безвозмездного пользования осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

К договору безвозмездного пользования применяются правила, предусмотренные статьей 607, пунктом 1 и абзацем первым пункта 2 статьи 610 Гражданским кодексом Российской Федерации.

К договору безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия применяются также правила, предусмотренные статьей 609 вышеуказанного Кодекса.

2. Договор оформляется не менее чем в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых:

- один экземпляр остается в УМК Администрации;

- один экземпляр выдается ссудополучателю.

3. Условия пользования земельными участками, отведенными под объекты недвижимости и необходимыми для их использования, определяются законодательством.

Статья 18. Учет и контроль за использованием переданного в безвозмездное пользование имущества

1. Контроль за использованием переданного в безвозмездное пользование имущества осуществляет УМК Администрации. Назначение, в соответствии с которым должно использоваться имущество, определяется договором.
2. Ссудополучатель, как и арендатор, обязан пользоваться переданным ему имуществом в соответствии с условиями договора, в противном случае ссудодатель (как и арендодатель) имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

VII. ПРИВАТИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО

НЕЖИЛОГО ФОНДА

Приватизация объектов муниципального нежилого фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством о приватизации Российской Федерации и Республики Башкортостан, а также соответствующими нормативно-правовыми актами городского округа.