**БЕЛОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 30 марта 2000 г. N 15/4**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА Г. БЕЛОВО**

Рассмотрев материалы, представленные Главой города, Комитетом по управлению муниципальным имуществом, и на основании Закона РФ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" городской Совет народных депутатов

**постановил:**

1. Утвердить Положение о предоставлении в пользование объектов муниципального нежилого фонда г. Белово.

2. Направить данное Постановление Главе города для подписания и опубликования в СМИ.

3. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на председателя Комитета по ЖКХ Коневу З.А.

Председатель Беловского городского Совета народных депутатов

Л.Д.СТАСИВ

Главагорода Белово

Г.П.ШАТИЛОВ

**Приложение N 1**

**к Постановлению Беловского городского**

**Совета народных депутатов**

**от 30.03.2000 N 15/4**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА Г. БЕЛОВО (2000 - 2003 ГГ.)**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ" от 28.08.1995 N 154-ФЗ, законодательством Кемеровской области, Уставом города Белово.

1.1. Настоящее Положение определяет основные принципы и порядок предоставления в пользование объектов муниципального нежилого фонда г. Белово, в том числе в аренду и безвозмездное пользование.

1.2. К объектам муниципального нежилого фонда относятся все нежилые отдельно стоящие здания, сооружения, строения и встроенно-пристроенные нежилые помещения (в том числе подвальные и полуподвальные) в жилых домах, находящиеся в муниципальной собственности г. Белово.

1.3. Целевое назначение объекта, либо его изменение определяется комиссией, указанной в п. 1.4 настоящего Положения.

1.4. При наличии заявления арендодателя решение о продаже права аренды объектов нежилого фонда, находящегося в муниципальной собственности, принимается комиссией, созданной при Комитете по управлению муниципальным имуществом (далее - Комитет).

В состав комиссии входят представители:

- городского Совета народных депутатов;

- Комитета по управлению муниципальным имуществом;

- балансодержателя;

- административного образования, на территории которого находится объект;

- отраслевого отдела (управления) Администрации, по принадлежности;

- городского финансового отдела;

- административно-правового отдела Администрации города.

1.5. Арендодателями муниципального нежилого фонда могут являться:

- Комитет;

- муниципальные унитарные предприятия (далее - МУП) с письменного согласия Комитета;

- муниципальные учреждения с письменного согласия Комитета.

Ответственность по оплате коммунальных услуг для объектов муниципального нежилого фонда, не переданных в хозяйственное ведение (оперативное управление), в том числе для неиспользуемых объектов, лежит на Комитете.

Передача в аренду муниципального имущества без согласия Комитета влечет признание сделки недействительной в установленном законом порядке.

1.6. В случаях, предусмотренных законодательством, договоры на передачу в аренду объектов нежилого фонда регистрируются в учреждении юстиции по регистрации прав недвижимости г. Белово.

1.7. Юридические и физические лица, арендующие объекты муниципального нежилого фонда, именуются арендаторами.

1.8. Предоставление объектов муниципального нежилого фонда в аренду, безвозмездное пользование не влечет передачу права собственности на него.

1.9. Весь незанятый муниципальный нежилой фонд предоставляется в пользование за плату-аренду.

В безвозмездное пользование объекты муниципального нежилого фонда могут быть предоставлены только в исключительных случаях на основании Постановления Совета народных депутатов.

**2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК В ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА И ФОРМЫ СДАЧИ В АРЕНДУ**

2.1. Для рассмотрения вопроса о предоставлении в пользование объекта муниципального нежилого фонда заявитель представляет арендодателю заявку по форме, согласно приложению 1 к настоящему Положению, а также уплачивает специальный сбор:

- коммерческие организации в размере установленного Федеральным законом минимального размера оплаты труда;

- некоммерческие организации - 10% от минимального размера оплаты труда;

- индивидуальные частные предприниматели - 50% от минимального размера оплаты труда.

К заявлению должны быть приложены:

- для юридических лиц - копия свидетельства о регистрации предприятия и копия Устава, заверенные нотариально или органом, осуществившим государственную регистрацию юридических лиц, а также копия документа об избрании (назначении) руководителя предприятия, справка банка, а также справка о постановке на учет в налоговой инспекции;

- для индивидуальных предпринимателей - копия свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, заверенная нотариально или органом, осуществившим государственную регистрацию предпринимателя, справка о постановке на учет в налоговой инспекции.

Лица, желающие заключить договор аренды объекта с изменением целевого назначения помещений, обязаны предоставить соответствующую проектную документацию, разработанную и согласованную в установленном порядке.

Лица, желающие заключить договор аренды объекта с проведением работ по капитальному ремонту, реконструкции, переоборудованию, перепланировке, обязаны предоставить соответствующую проектную документацию, разработанную и согласованную в установленном порядке.

В случае если заявка подается представителем, к ней должны быть приложены документы, подтверждающие соответствующие полномочия представителя.

2.2. Заявка, указанная в п. 2.1 настоящего Положения, рассматривается арендодателем в месячный срок со дня регистрации заявки.

По результатам рассмотрения заявки арендодатель (с согласия Комитета) может принять следующие решения:

- о предоставлении объекта нежилого фонда в аренду;

- о ходатайстве по передаче объектов в безвозмездное пользование;

- об отказе в предоставлении объекта нежилого фонда в пользование с указанием причин принятия такого решения;

- о постановке заявителя на учет в качестве лица, нуждающегося в предоставлении в аренду объекта нежилого фонда.

2.3. Объекты муниципального нежилого фонда предоставляются в аренду заявителям в следующих формах:

- целевым назначением согласно проекту здания, помещения и акта государственной комиссии - в соответствии с п. п. 2.4, 2.5 настоящего Положения;

- путем продажи права аренды - в соответствии с п. 2.6 настоящего Положения;

- коммерческий конкурс;

- коммерческий инвестиционный конкурс;

- аукцион.

2.4. Целевым назначением предоставляются в аренду объекты нежилого фонда конкретному арендатору под определенный вид деятельности в соответствии с функциональным назначением помещений согласно акту приемки в эксплуатацию объектов комиссией.

2.5. При предоставлении в аренду объектов муниципального нежилого фонда целевым назначением соблюдаются следующие требования:

- договор аренды заключается на срок, определенный договором;

- в договоре аренды указывается целевое назначение предоставляемого объекта нежилого фонда.

2.6. Продажа права аренды осуществляется на аукционе или конкурсе.

Аукцион представляет собой способ определения арендатора, при котором победителем становится участник аукциона, предложивший на торгах наивысшую сумму за право заключения договора аренды или наибольшую арендную плату.

Конкурс - способ определения арендатора, при котором победителем становится участник конкурса, предложивший наилучшие условия его использования по назначению, указанному в условиях конкурса, и наивысшую цену за право заключения договора аренды или большую арендную плату.

Аукционы и конкурсы по продаже права аренды объектов муниципального нежилого фонда проводятся арендодателем в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, настоящим Положением.

Обязательным условием аукционов и конкурсов является целевое использование здания, помещения согласно акту комиссии по приемки в эксплуатацию объекта.

2.7. Коммерческий конкурс - способ определения арендатора, при котором победителем становится соискатель, представивший на публичных торгах (или закрытом тендере) наивысшую цену сверх определяемой арендодателем стартовой цены при выполнении перечисленных конкурсных условий. Стартовая цена конкурса устанавливается арендодателем и не может быть ниже цены, устанавливаемой при сдаче в аренду целевым назначением.

Решение о проведении закрытых торгов принимает комиссия, указанная в п. 1.4 данного Положения.

2.8. Коммерческий инвестиционный конкурс - способ определения арендатора, при котором победителем становится соискатель, представивший на публичных торгах наивысшую цену, при этом на конкурс выставляются нежилые помещения (здания) с износом более 60%, а основным условием является реконструкция помещения (здания).

Возможность реконструкции помещения (здания) должна быть подтверждена заключением соответствующей организации, имеющей лицензию на данный вид деятельности.

2.9. Аукцион - способ определения арендатора, предложившего на публичных торгах наивысшую сверх определенной арендодателем цену и внесший сумму, дающую право участия в аукционе.

2.10. Заявки предприятий, учреждений, не осуществивших приведение своей организационно-правовой формы в соответствие с действующим законодательством, не рассматриваются.

2.11. В предоставлении в пользование объекта муниципального нежилого фонда может быть отказано:

- если заявителем не представлены документы, предусмотренные п. 2.1 настоящего Положения;

- если указанный в заявлении объект не является муниципальным имуществом;

- если в отношении объекта, указанного в заявлении, в установленном порядке принято решение о приватизации;

- если указанный в заявлении объект уже передан третьим лицам в аренду, безвозмездное пользование, хозяйственное ведение или оперативное управление;

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

- если заявитель имеет долг по ранее заключенным договорам аренды (субаренды) объектов муниципального нежилого фонда;

- если заявителем не уплачен специальный сбор, установленный п. 2.1 настоящего Положения.

2.12. В случае, если на один объект муниципального нежилого фонда претендует - несколько заявителей, имеющих равное право на получение объекта в аренду целевым назначением, арендодателем проводится аукцион среди подавших заявки. Заключение договора аренды по результатам такого аукциона не дает арендатору права на выкуп объекта в порядке, установленном п. 2.6 государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ, утвержденной Указом Президента РФ от 24.12.1993 N 2284.

2.13. О принятом решении заявитель письменно извещается арендодателем в трехдневный срок с момента принятия решения.

2.14. В трехмесячный срок с момента постановки на учет в порядке очередности арендодатель письменно предлагает заявителю свободное помещение, отвечающее требованиям, указанным в заявке, или письменно извещает об отсутствии свободного помещения.

2.15. Действие предложения, направленного очереднику, ограничивается пятидневным сроком с момента его получения. Если в указанный срок ответ на предложение арендодателю не поступил, свободное помещение предлагается следующему очереднику.

**3. ДОГОВОР АРЕНДЫ**

3.1. Договор является единственным юридическим документом на право пользования объектом муниципального нежилого фонда.

3.2. В отношении объектов, находящихся на балансе Комитета, по результатам аукциона, конкурса или в случае предоставления объекта муниципального нежилого фонда целевым назначением договор аренды заключается между Комитетом и арендатором. Форма и условия договора аренды должны соответствовать примерному договору, утвержденному решением Комитета, а также условиям аукциона (конкурса). Указанный в настоящем пункте договор составляется в двух экземплярах, один из которых остается в Комитете, другой - передается арендатору.

3.3. В отношении объектов, находящихся на балансе муниципальных предприятий (учреждений) (на праве хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иным основанием), договоры аренды заключаются между арендодателем и арендатором и в случаях предусмотренных п. 1.5 данного Положения, согласовываются с Комитетом.

3.4. Договоры, указанные в п. п. 3.2, 3.3 настоящего Положения, подлежат обязательной регистрации в Комитете, а в случаях предусмотренных законодательством, и в учреждении юстиции.

Основаниями для отказа в регистрации договора аренды являются:

- отсутствие в договоре подписи какой-либо из сторон;

- подписание договора лицом, не имевшим полномочия его подписывать;

- несоответствие договора условиям, установленным настоящим Положением;

- несоблюдение сторонами порядка заключения договора, установленного настоящим Положением и действующим законодательством.

3.5. Для заключения договора аренды объекта, указанного в п. 3.2 настоящего Положения, Комитет в десятидневный срок со дня принятия решения о заключении договора аренды целевым назначением либо со дня утверждения протокола аукциона (конкурса) при продаже права аренды направляет арендатору два экземпляра, подписанного Комитетом договора.

Подписанный арендатором договор в течение 15 дней возвращается арендатором в Комитет вместе с документами, подтверждающими полномочия лица, подписавшего договор.

В случае непредоставления арендатором подписанного им договора и документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего договор, в указанный срок в Комитет последний имеет право предоставить данный объект муниципального нежилого фонда в аренду другому лицу.

3.6. В случаях, предусмотренных п. 1.5 настоящего Положения, согласование договора аренды производится в следующем порядке.

Заинтересованное лицо направляет в Комитет заверенную копию подписанного обеими сторонами договора (вместе с документами, подтверждающими полномочия лиц, подписавших договор) и запрос о согласии Комитета на передачу в аренду.

В течение 15 дней Комитет письменно сообщает о своем решении заявителю.

В случае отказа Комитет обязан указать причины принятия такого решения.

В случае получения письменного отказа без указания причин договор считается согласованным и заключенным по истечении 15 дней с момента получения Комитетом запроса о согласии.

3.7. По истечении срока договора аренды арендатор, надлежащим образом выполнивший свои обязанности, при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Для пролонгации (заключения на новый срок) договора аренды арендатор не позднее 2-х месяцев до окончания срока аренды представляет арендодателю заявление, а также уплачивает специальный сбор в размере, установленном в п. 2.1 настоящего Положения.

Заявление о пролонгации (заключении на новый срок) договора аренды рассматривается арендодателем, который в месячный срок принимает решение о пролонгации (заключении на новый срок), либо об отказе в пролонгации (заключении на новый срок) договора аренды.

В пролонгации (заключении на новый срок) договора аренды может быть отказано:

- если заявитель имеет долг по арендной плате и (или) другим платежам по договору аренды;

- если в отношении заявителя принято решение о банкротстве;

- если заявителем не уплачен специальный сбор, установленный п. 2.1 настоящего Положения;

- если Администрацией города принято решение об использовании объекта для собственных нужд;

- если выполнена самовольная перепланировка, переоборудование, реконструкция, капитальный ремонт.

Пролонгация (заключение на новый срок) договора аренды оформляется в виде заключения нового договора аренды либо дополнительного соглашения к договору, срок которого истек.

3.8. Предоставление объектов муниципального нежилого фонда в субаренду производится с письменного согласия Комитета при условии использования сдаваемого объекта по целевому назначению не более 50% от арендуемой площади.

3.9. Предоставление арендатором площадей в субаренду без разрешения Комитета влечет за собой наложение на арендатора штрафа и расторжение договора аренды.

**4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

4.1. Арендная плата за пользование объектом муниципального нежилого фонда состоит из собственно арендной платы, рассчитанной на основании методики (приложение N 1 к настоящему Положению) и амортизационных отчислений.

4.2. Условия и сроки внесения платы определяются договором аренды.

4.3. Доходы от использования объектов муниципального нежилого фонда, находящегося на балансе Комитета, направляются в местный бюджет г. Белово.

Доходы от использования объектов муниципального нежилого фонда, находящегося на балансе муниципального учреждения, поступают в самостоятельное распоряжение учреждения и расходуются на цели развития данного учреждения.

Доходы от использования объектов муниципального нежилого фонда, находящегося на балансе муниципального унитарного предприятия, распределяются следующим образом:

- 50% направляется в местный бюджет г. Белово;

- 50% поступает в самостоятельное распоряжение муниципального унитарного предприятия.

4.4. Рассчитанная с применением всех коэффициентов арендная плата устанавливается для предприятий и организаций не ниже уровня арендной платы в предшествующем году.

4.5. Снижение размера арендной платы, отсрочки или рассрочки платежей предоставляются Комитетом на основании предложений комиссии, указанной в п. 1.4 данного Положения. Иные случаи освобождения от арендной платы в связи с событиями форс-мажора (стихийные бедствия, пожары, наводнения, террористические акты) определяются постановлением Совета народных депутатов г. Белово.

4.6. Помимо арендной платы, арендатор уплачивает амортизационные отчисления, которые вносятся арендатором на специальный счет в Комитет. Процент износа устанавливается по данным органов технической инвентаризации на текущий год. При отсутствии данных износ определяется на основании норм амортизации, утвержденных Постановлением Совета Министров СССР от 02.10.1990 N 1072, с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.1997 N 1672 "О мерах по совершенствованию порядка и методов определения амортизационных отчислений", а также Письмом Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 22.09.1998 N ВГ-1-23/3747 "О порядке применения нормативных документов по амортизационной политике и переоценке основных фондов в 1998 году". Указанные средства используются исключительно на капитальный ремонт и восстановление объектов муниципального нежилого фонда.

**5. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ**

5.1. Контроль над выполнением условий договоров аренды осуществляет Комитет, а также муниципальные предприятия (учреждения) - балансодержатели (в отношении объектов, находящихся в их хозяйственном ведении (оперативном управлении).

5.2. В случае выявления факта предоставления объекта муниципального нежилого фонда в аренду либо безвозмездное пользование без согласия Комитета, когда такое согласие обязательно, муниципальное предприятие (учреждение) - балансодержатель уплачивает штраф в размере 50% годовой суммы арендной платы, определенной, исходя из методики расчета арендной платы (приложение к настоящему Положению) и площади объекта, предоставленной в аренду, указанной в акте проверки Комитета.

5.3. В случае нарушения порядка использования доходов, установленного настоящем Положением, арендодатель уплачивает штраф в размере 100% от суммы месячной арендной платы, используемой не по назначению. Сумма штрафа удерживается при финансировании расходов из городского бюджета на содержание муниципального нежилого фонда

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

5.5. Использование помещения не по назначению, указанному в договоре аренды, является основанием для расторжения договора.

**6. ПЕРЕДАЧА В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ**

6.1. Форма и условия договора о безвозмездном пользовании должны соответствовать примерному договору, утвержденному решением комиссии.

6.2. Договор о безвозмездном пользовании определяет:

- состав и стоимость здания (помещения), предоставляемого в безвозмездное пользование;

- срок пользования;

- порядок передачи здания (помещения) пользователю и возврат его Комитету;

- обязанности сторон по использованию, ремонту, техническому обслуживанию здания (помещения);

- ответственность сторон за ненадлежащее выполнение условий договора;

- условия досрочного прекращения договора.

6.3. Передача объекта муниципального нежилого фонда в безвозмездное пользование при заключении договора производится в присутствии полномочных представителей сторон с составлением акта приема-передачи, подписываемого полномочными представителями сторон и заверяемого печатями сторон (при передаче юридическому лицу).

6.4. В случае, если предоставление в безвозмездное пользование объекта муниципального нежилого фонда сопровождается передачей объекта на баланс пользователя и балансодержателем является третье лицо, то оформляется трехсторонний передаточный акт между пользователем, балансодержателем и Комитетом.

**7. УЧЕТ И КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Контроль за выполнением условий договоров аренды объектов муниципального нежилого фонда осуществляет Комитет.

7.2. Учет нежилых помещений осуществляет Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Белово на основании данных муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, имеющих на своем балансе нежилой фонд.

7.3. Карточки учета нежилого помещения заполняются вышеперечисленными предприятиями и представляются в Комитет по его запросу. Достоверность данных, внесенных в карточки учета, заверяются подписью должностного лица и печатью.

7.4. В случае нарушения установленного настоящим Положением порядка управления объектами муниципального нежилого фонда совершенные сделки могут быть признаны недействительными в судебном порядке по иску Администрации города, Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Белово, прокуратуры, иных государственных органов и заинтересованных лиц.

**8. ЗАЧЕТ ЗАТРАТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА В СЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

8.1. Арендатор, владеющий объектом муниципального нежилого фонда по договору долгосрочной аренды (сроком свыше одного года), либо объектом, требующим капитального ремонта, с согласия Комитета имеет право произвести капитальный ремонт данного объекта с зачетом расходов в счет арендной платы на сумму, согласованную с Комитетом.

8.2. Заявления арендаторов, желающих произвести капитальный ремонт арендуемых объектов с зачетом затрат по капитальному ремонту в счет арендной платы, подаются в Комитет.

К заявлению прилагается дефектная ведомость и смета на капитальный ремонт объекта. Расходы по составлению дефектной ведомости и сметы на ремонт несет арендатор.

Дефектная ведомость и смета на капитальный ремонт согласовываются муниципальным предприятием (учреждением) - балансодержателем, отделом по строительству и капитальному ремонту и Комитетом.

8.3. После выполнения ремонта составляется акт приемки выполненных работ, который подписывается арендатором, муниципальным предприятием (учреждением) - балансодержателем, Комитетом и отделом по строительству и капитальному ремонту. В счет арендной платы засчитываются затраты на следующие виды работ:

- ремонт и замена электропроводки и силового кабеля;

- ремонт и замена электрощитов, счетчиков и пультов распределительных коробок;

- ремонт и замена труб, задвижек;

- ремонт и замена радиаторов;

- замена или монтаж новой сантехники;

- ремонт и замена системы вентиляции;

- ремонт и замена дверных блоков;

- ремонт и замена оконных блоков;

- ремонт и замена полов;

- ремонт потолков;

- ремонт и замена перекрытий;

- ремонт стен капитального характера;

- отделка фасадов, в т.ч. цоколя, козырька, оконных сливов, отмостки, входа;

- остекление окон;

- ремонт крыш для отдельно стоящих зданий и пристроенных помещений;

- благоустройство и озеленение прилегающей территории.

8.4. Зачет затрат арендатора на капитальный ремонт объекта в счет арендной платы оформляется Комитетом в виде дополнительного соглашения к договору аренды. К дополнительному соглашению прилагается дефектная ведомость, смета затрат, акт приемки выполненных работ.

8.5. Текущий ремонт, содержание помещения, прилегающей территории осуществляется за счет арендатора.

Председатель Беловского городского Совета народных депутатов

Л.Д.СТАСИВ

**Приложение**

**к Положению о предоставлении**

**в пользование объектов**

**муниципального нежилого фонда**

**г. Белово (2000 - 2003 гг.)**

**КонсультантПлюс: примечание. Распоряжением Администрации г. Белово от 30.01.2004 N 96а-р утверждена Методика расчета арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности г. Белово, с 1 января 2004 года.**

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ, НАХОДЯЩИМИСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Г. БЕЛОВО**

В соответствии с настоящей методикой определяется арендная плата, подлежащая перечислению арендатором на счет Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Белово, с последующим перечислением ее в городской бюджет.

**1. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Размер годовой арендной платы (Ал) за пользование объектом муниципального нежилого фонда определяется, исходя из площади объекта (S), на основании базовой ставки арендной платы (Т) и коэффициентов (К, Кнж, Кс, Кг, Кр, Ки), установленных настоящей методикой.

Размер арендной платы устанавливается в соответствии со следующей формулой:

Ап = S х Т х К х Кнж х Кс х Кг х Кр х Кд х Ки х 1,05 (1)

1.2. Расчет базовой ставки арендной платы составлен на основании методики по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения), утвержденной Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства России от 14.09.1992 N 209, вариативной (случайной) выборки объектов нежилых помещений муниципальной собственности.

Базовая ставка арендной платы устанавливается в размере 550 рублей в год за 1 кв. м площади.

Базовая ставка арендной платы пересматривается ежегодно на 1 января текущего года.

Учитывая стоимость и состояние нежилого фонда города, устанавливается единый корректировочный коэффициент К = 0,5 к арендной плате для арендаторов всех форм собственности, производящих по договору аренды капитальный ремонт арендуемых помещений за счет собственных средств.

1.3. Годовая арендная плата за нежилые помещения (строения) устанавливается для предприятий и организаций не ниже сложившегося уровня арендной платы в предшествующем году.

1.4. Коэффициент качества нежилого помещения Кнж определяется по формуле (2):

Кнж = К1 х К2 х К3 (2)

Значения коэффициентов:

К = 0,5;

К1 - расположение помещения;

К2 - степень технического обустройства;

К3 - вход в здание;

Кс - вид строительного материала;

Кг - год постройки (сооружения) объекта;

Кр - территориальное расположение помещения;

Кд - вид деятельности арендатора;

Ки - коэффициент, учитывающий уровень инфляции, применяемый пропорционально изменению ставки рефинансирования.

Коэффициент, учитывающий расположение помещения, К1:

**Таблица 1**

Расположение помещения │ К1 │

Отдельно стоящее здание │ 1,1│

Надземная встроенно-пристроенная часть │ 1,0│

Цоколь, платформа │ 0,9│

Полуподвал, подвал │ 0,4│

Коэффициент, учитывающий степень технического обустройства, К2:

**Таблица 2**

При наличии │ К2 │

Водопровода, канализации, центрального отопления, горячей │1,1 │

воды, калорифера (тепловой завесы на входе)

Водопровода, канализации, центрального отопления, горячей │1,0 │

воды

Водопровода, канализации, центрального отопления │0,95│

Водопровода │0,90│

Центрального отопления │0,85│

При отсутствии удобств │0,30│

Коэффициент, характеризующий вход в здание, К3:

**Таблица 3**

Вход в здание │К3 │

Отдельный с фасада │1,1│

Отдельный со двора │0,9│

Общий с фасада │1,0│

Общий со двора │0,8│

**Примечание.** Площадь совместного использования рассчитывается пропорционально площади, занимаемой каждым арендатором.

Коэффициент, учитывающий вид строительного материала, Кс:

**Таблица 4**

Вид строительного материала │Кс │

Кирпич │1,0│

Железобетон │0,8│

Дерево │0,6│

Коэффициент, учитывающий год постройки (сооружения) объекта, Кг:

**Таблица 5**

Год постройки (сооружения) объекта │ Кг │

До 1971 г. по 1975 г. │0,85│

С 1976 г. по 1980 г. │0,9 │

С 1981 г. по 1985 г. │0,95│

С 1986 г. и позднее │1,0 │

Коэффициент, учитывающий территориальное расположение помещения, Кр:

**Таблица 6**

Категории улиц │ Кр │

Центральная часть г. Белово │1,0 │

Пос. Краснобродский │0,55│

Пос. Новогородский │0,6 │

Пос. Бабанаково │0,6 │

Пос. Черта │0,5 │

Пос. Новый Каракан │0,3 │

Пос. Инской │0,8 │

Пос. 8 марта │0,45│

Пос. Бачатский │0,8 │

ПГТ Финский Бачатского поселка │0,3 │

Пос. Грамотеино и др. территории │0,8 │

Пос. Артышта │0,3 │

Пос. Ново-Белово │0,3 │

С. Заречное │0,3 │

Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора, Кд:

**Таблица 7**

Вид деятельности │ Кд │

Игорный бизнес, казино │1,4 │

Ночные клубы │1,7 │

Банковская деятельность, пункты обмена валюты │0,8 │

Офисы │0,6 │

Розничная торговля: │ │

продовольственными товарами; │0,45│

продуктами детского питания; │0,33│

специализированный хлебобулочный магазин; │0,33│

винно-водочными изделиями; │0,65│

непродовольственными товарами; │0,45│

детскими товарами; │0,33│

книгами; │0,23│

товарами народного промысла; │0,45│

зоомагазины; │0,45│

комиссионные отделы; │0,33│

средствами передвижения и запасными частями к ним; │0,7 │

компьютерной техникой; │0,75│

плодоовощной продукцией и цветами; │0,45│

супермаркеты │0,75│

Ломбарды │0,90│

Предприятия по производству и переработке продуктов питания│0,16│

(пекарни, котельный цех, пельменный цех) │ │

Предприятия торговли, имеющие отделы по снабжению инвалидов│0,16│

и ветеранов, а также отделы по реализации товаров под вып- │ │

лату детских пособий, на площадь, занятую под этот вид дея-│ │

тельности │ │

Склады для хранения любых видов сырья, товаров, продоволь- │0,33│

ствия │ │

Оптовая торговля │0,75│

Ярмарка │5,6 │

Предприятия общественного питания, в том числе: │ │

столовая, домовая кухня; │0,1 │

кафе; │0,16│

закусочная типа "Макдональдс", пиццерия; │0,4 │

ресторан; │0,23│

бар │0,65│

Информационно-техническое обслуживание │0,85│

Проектирование, изготовление и размещение рекламы │1,4 │

Страховая деятельность, операции с недвижимым имуществом │1,4 │

Туристические фирмы и туристические бюро │1,15│

Органы государственной власти и местного самоуправления, │0,1 │

налоговые органы, правоохранительные органы, государствен- │ │

ные внебюджетные фонды │ │

Некоммерческие организации науки, социального обслуживания,│0,1 │

культуры и искусства, здравоохранения, образования, охраны │ │

окружающей природной среды, физической культуры и спорта │ │

Общественные и религиозные организации │0,16│

Юридическая, нотариальная и адвокатская деятельность │0,6 │

Коммерческие аптеки │0,55│

Муниципальные аптеки │0,3 │

Муниципальные аптеки, изготавливающие лекарственные формы │0,3 │

Оказание частных медицинских услуг населению │0,55│

Оказание бытовых услуг населению (ремонт бытовой техники, │0,3 │

часов, обуви, одежды, химчистка, фотоателье) │ │

Предприятия по производству швейных изделий, обуви │0,16│

Сауна │0,3 │

Парикмахерские │0,4 │

Прокат │0,23│

Связь (почта, телеграф, телефон, радио) │0,15│

Клубы любителей животных, ветеринарные клиники │0,4 │

Залы игровых автоматов │0,4 │

Гостиницы, общежития │0,4 │

Редакции телевидения и радиовещания │0,55│

Редакции газет и журналов │0,45│

Полиграфическая деятельность │0,3 │

Ритуальные услуги │0,16│

Организации (отделения) всероссийских общественных объеди- │0,16│

нений инвалидов │ │

Организации, осуществляющие эксплуатацию и обслуживание жи-│0,4 │

лищного фонда, предоставление коммунальных услуг населению │ │

Санатории, профилактории │0,23│

Учебные заведения │0,16│

Цех безалкогольных напитков │0,23│

Иной вид деятельности │0,6 │

**Примечание.** При совмещении нескольких видов деятельности арендная плата рассчитывается пропорционально используемой под каждый вид деятельности площади, причем площадь, соответствующая каждому виду деятельности согласовывается с арендодателем и обозначается на поэтажном плане помещения. При отсутствии сведений арендная плата рассчитывается по виду деятельности, имеющему максимальный коэффициент.

Ки - коэффициент, учитывающий уровень инфляции, применяемый пропорционально изменению ставки рефинансирования.

1.5. Размер арендной платы по договорам субаренды определяется по формуле (3):

Апс = S х Т х Кр х Ка (3)