

## **БЕЛОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

### **РЕШЕНИЕ**

**от 26 декабря 2000 г. № 138**

(в ред. решений от 15.03.2001 № 29, от 28.06.2001 № 61, от 29.08.2002 № 9/100,  
от 26.12.2002 № 14/173, от 20.11.2003 № 27/154,  
с изм., внесенными решением Белогорского городского Совета  
народных депутатов от 29.04.2004 № 60/57)

### **ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ «О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА БЕЛОГОРСКА»**

Рассмотрев Положение «О порядке сдачи в аренду муниципального недвижимого имущества г. Белогорска», городской Совет народных депутатов решил:

1. Принять Положение «О порядке сдачи в аренду муниципального недвижимого имущества г. Белогорска» с внесенными изменениями и дополнениями.
2. Настоящее решение вступает в силу с 1 марта 2001 года.
3. Данное решение опубликовать в газете «Белогорские ведомости».

Председатель  
Белогорского  
городского Совета  
народных депутатов  
В.А.КЕЙТ

Приложение  
к решению  
Белогорского  
городского Совета  
народных депутатов  
от 26 декабря 2000 г. № 138

Решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 29.04.2004 № 60/57 ст. 4.3.2 Положения изложена в редакции: «Для учреждений, финансируемых из муниципального бюджета, при принятии соответствующего решения Советом народных депутатов может быть установлен иной порядок внесения арендной платы.».

### **ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА Г. БЕЛОГОРСКА**

#### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Уставом города Белогорска, Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21 июля 1997 г., другими нормативными актами, регулирующими арендные отношения, а также Положением «Об отделе имущественных прав администрации г. Белогорска», утвержденным постановлением главы администрации г. Белогорска № 269 от 5 мая 1998 г., и устанавливает порядок сдачи в аренду муниципального недвижимого имущества г. Белогорска.

1.2. Аренда муниципального недвижимого имущества рассматривается как один из источников пополнения местного бюджета.

1.3. Совет народных депутатов делегирует отделу муниципальных прав администрации г. Белогорска полномочия по даче согласия на сдачу в аренду муниципального имущества, закрепленного на правах хозяйственного ведения и оперативного управления.

1.4. Исключен. - Решение Белогорского городского Совета народных депутатов от 29.08.2002 № 9/100.

## **2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ СДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА**

2.1. Объектами аренды, на которые распространяется действие настоящего Положения, признаются:

2.1.1. Муниципальные предприятия, иные имущественные комплексы. Порядок и условия аренды предприятий и имущественных комплексов также регулируются Положением «О порядке сдачи в аренду предприятий и иных имущественных комплексов муниципальной собственности г. Белогорска».

2.1.2. Нежилые здания, сооружения, нежилые помещения в зданиях жилого и нежилого назначения.

2.2. Арендодателем имущества, указанного в п. 2.1.1 настоящего Положения и п. 2.1.2, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями и не закрепленного за предприятиями, учреждениями (муниципальной имущественной казны), является отдел имущественных прав.

2.3. Арендодателями имущества, указанного в п. 2.1.2 настоящего Положения, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, закрепленного на праве оперативного управления за учреждениями образования, являются эти предприятия и учреждения с письменного согласия отдела имущественных прав.

При этом договор аренды подлежит обязательному учету и регистрации в отделе имущественных прав и должен соответствовать обязательным условиям, содержащимся в типовом договоре аренды муниципального имущества, утвержденном настоящим Положением (приложение № 3).

2.4. Арендодателями также могут выступать организации, которым действующим законодательством предоставлено право самостоятельного распоряжения принадлежащим им на правах оперативного управления муниципальным имуществом и самостоятельного получения арендной платы за данное имущество.

Такие организации обязаны предоставлять в отдел имущественных прав копию договора аренды муниципального имущества для учета и регистрации с последующим внесением сведений об обременении имущества в Реестр муниципальной собственности г. Белогорска, реестр договоров аренды муниципального имущества, а также ежеквартально представлять отчет о доходах от арендной платы и о порядке исполнения денежных средств, полученных по таким договорам. При этом договоры аренды должны содержать обязательные условия, предусмотренные договором аренды муниципального имущества г. Белогорска, утвержденным настоящим Положением.

В случае нарушения выше перечисленных требований указанные организации привлекаются к ответственности в порядке, установленном законодательством.

2.5. Арендаторами в соответствии с настоящим Положением могут быть любые юридические или физические лица, в том числе иностранные, зарегистрированные в Российской Федерации в установленном законодательством порядке.

2.6. Аренда недвижимого имущества, оформленная в соответствии с настоящим Положением, на срок не менее года подлежит государственной регистрации и считается заключенной с момента такой регистрации.

(п. 2.6 в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

2.7. На объекты муниципального имущества, отнесенные действующим законодательством к памятникам историко-культурного и природного наследия, включенные в перечень памятников истории, культуры, природы г. Белогорска, договоры аренды заключаются только с согласия Совета народных депутатов г. Белогорска и с одновременным подписанием сторонами охранного обязательства.

2.8. Сдача имущества в аренду не влечет перехода права собственности на него.

2.9. Порядок предоставления в аренду муниципального недвижимого имущества сроком

более 2 лет и (или) с правом сдачи в субаренду производится в соответствии с Положением «О проведении конкурса на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества». Максимальный срок сдачи в аренду муниципального недвижимого имущества не должен превышать 20 лет.

(п. 2.9 в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 26.12.2002 № 14/173)

2.10. В случае признания конкурса на право аренды несостоявшимся, передача в аренду муниципального имущества осуществляется на общих основаниях.

(п. 2.10 введен решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 29.08.2002 № 9/100)

### **3. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

3.1. Основаниями для оформления передачи в аренду муниципального имущества г. Белогорска могут быть:

3.1.1. Письменное обращение, в дальнейшем - заявка, потенциального арендатора к арендодателю и (или) письменное обращение юридического лица, за которым объект закреплен на праве оперативного управления или хозяйственного ведения (далее - владелец имущества) в отдел имущественных прав.

3.1.2. Протокол конкурсной комиссии об итогах торгов на право заключения договора аренды, подписанный отделом имущественных прав и победителем торгов.

3.1.3. Решение (постановление, распоряжение, поручение) главы администрации г. Белогорска.

3.1.4. Вступившее в законную силу решение суда.

3.2. Порядок проведения торгов на заключение договора аренды определяется соответствующим положением.

3.3. Для оформления договора аренды комплектуется пакет документов:

от владельца объекта:

- основания для оформления договора, предусмотренные п. 3.1 настоящего Положения;

- копии учредительных документов владельца имущества;

- копии документов, подтверждающих права владельца на имущество (баланс, карточка учета основных средств и т.д.);

- копия технического паспорта имущества или выписки из него по форме 1а и форме 5; поэтажный план строения, заверенный БТИ;

- три экземпляра текста договора (с прошитыми, пронумерованными и скрепленными печатью арендодателя листами), без подписей сторон. Неотъемлемой частью договора являются расчет арендной платы и сведения о составе передаваемого имущества, позволяющие однозначно идентифицировать передаваемое в аренду имущество, акт приема - передачи имущества;

- иные документы, имеющие отношение к решению вопроса;

от арендатора:

- копии учредительных документов арендатора - юридического лица;

- копия свидетельства о регистрации предпринимателя без образования юридического лица;

- нотариально заверенная копия карты постановки на учет налогоплательщика (для определения вида деятельности арендатора при расчете арендной платы).

Все документы комплектуются и регистрируются в отделе имущественных прав в день их поступления.

3.4. Решение о передаче в аренду имущества или об отказе в даче согласия на передачу имущества в аренду принимается отделом имущественных прав на основании оценки документов в течение 3 дней с момента их поступления и регистрации. Отсутствие необходимой для принятия решения информации может восполняться путем запроса соответствующих документов или сведений.

3.5. Об отказе в даче согласия на передачу имущества в аренду заявитель уведомляется письменно.

3.6. Отказ на передачу имущества в аренду заявителю может последовать в случаях:

3.6.1. Нахождения имущества под обязательствами (обременением), препятствующими заключению договора аренды.

3.6.2. Неподтверждения заявителем права выступать надлежащей стороной договора аренды муниципального имущества.

3.6.3. Наличие решения Совета народных депутатов, главы администрации г. Белогорска, владельца имущества об использовании его в иных целях.

3.6.4. Наличие вступившего в законную силу решения суда.

3.6.5. Наличие решения главы администрации г. Белогорска, комитета имущественных отношений о передаче объекта в аренду на конкурсной основе.

(п. 3.6.5 в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

3.6.6. В иных случаях.

3.7. При оформлении договоров аренды муниципального имущества, арендодателями которого являются предприятия и организации в соответствии с пп. 2.3, 2.4 настоящего Положения (за исключением договоров аренды, оформляемых по основанию, указанному в п. 3.1.2 настоящего Положения), отделом имущественных прав дополнительно проверяется:

- наличие документов, предусмотренных п. 3.3 настоящего Положения;

- наличие сведений об имуществе в Реестре муниципальной собственности г. Белогорска;

- соответствие условий договора аренды действующему законодательству и интересам города, правильность расчета арендной платы.

При выявлении несоответствий заявителю направляется уведомление с предложением об изменении условий договора или расчета арендной платы, после чего отдел имущественных прав оформляет договор и обеспечивает его подписание владельцем имущества и арендатором.

3.8. Договор аренды муниципального имущества заключается в письменной форме на основе типового договора, утвержденного настоящим Положением, и подписывается арендодателем и арендатором.

3.9. Фактическая передача недвижимого имущества в аренду осуществляется путем подписания сторонами соответствующего акта приема-передачи по форме, указанной в приложении № 4 к настоящему Положению, после заключения договора аренды.

(п. 3.9 в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

#### **4. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, ПОРЯДОК ЕЕ ПОСТУПЛЕНИЯ В БЮДЖЕТ ГОРОДА БЕЛОГОРСКА**

4.1. Порядок расчета и размер арендной платы за имущество, находящееся в муниципальной собственности г. Белогорска, указаны в приложении № 1 к настоящему Положению.

4.2. Ежемесячный норматив ставки арендной платы за 1 кв. м устанавливается на основании решения Совета народных депутатов и пересматривается не чаще 1 раза в год в случаях изменения экономических факторов, оказывающих влияние на величину арендной платы и (или) эффективность использования переданных в аренду объектов недвижимости.

4.3. Сумма арендной платы подлежит ежегодному перерасчету с учетом изменения коэффициента инфляции (J), согласно методике расчета, указанной в приложении № 1 к настоящему Положению. Значение данного коэффициента представляется Белогорским межрайонным отделом государственной статистики по официальным запросам арендодателей муниципального имущества.

4.4. Арендная плата вносится арендатором ежемесячно в следующем порядке:

4.4.1. За имущество, арендодателями которого являются лица, указанные в п. 2.2 настоящего Положения:

финансовое управление администрации города финансирует ежемесячно из средств, поступивших в городской бюджет от арендной платы, затраты на управление муниципальной казной в размере 25 процентов.

(п. 4.4.1 в ред. решения Белогорского городского совета народных депутатов от 28.06.2001 № 61)

4.4.2. За имущество, арендодателями которого являются лица, указанные в п. 2.3 настоящего Положения:

- НДС на расчетный счет отделения федерального казначейства в порядке и сроки, предусмотренные налоговым законодательством;

- арендная плата (без учета НДС):

90% от суммы на расчетный счет местного бюджета в сроки, установленные договором, 10%

- на расчетный счет арендодателя, на возмещение затрат по заключению договора аренды.

(п. 4.4.2 в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

4.4.3. За имущество, арендодателями которого являются лица, указанные в п. 2.4 настоящего Положения:

НДС на расчетный счет отделения федерального казначейства в сроки, предусмотренные налоговым законодательством;

арендная плата (без учета НДС) на расчетный счет арендодателя в сроки, установленные договором. Всей перечисленной суммой арендодатель распоряжается самостоятельно.

(п. 4.4 в ред. решения Белогорского городского совета народных депутатов от 15.03.2001 № 29)

4.5. Порядок предоставления льгот по оплате аренды муниципального недвижимого имущества устанавливается в приложении № 2 к настоящему Положению.

4.6. Коммунальные платежи, платежи на обслуживание и иные затраты по содержанию имущества не включаются в арендную плату и возмещаются арендатором по отдельному договору с арендодателем - балансодержателем, арендодателем - отделом имущественных прав и (или) с соответствующими организациями и службами. При этом последние обязаны представлять арендатору полную расшифровку всех коммунальных расходов и иных затрат в расчете на 1 кв. м общей площади здания.

## **5. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА. ЗАЧЕТ ЗАТРАТ**

5.1. Капитальный ремонт арендуемого помещения, указанного в п. 2.1.2 настоящего Положения, производится по мере необходимости выполнения данного вида работ с зачетом стоимости в счет арендной платы при условии получения письменного разрешения от арендодателя.

Порядок и условия проведения капитального ремонта арендуемого имущества, указанного в п. 2.1.1 настоящего Положения, регулируются Положением «О порядке сдачи в аренду предприятий и иных имущественных комплексов муниципальной собственности г. Белогорска».

5.2. Затраты на капитальный ремонт могут быть полностью или частично зачтены арендатору в счет подлежащей уплате арендной платы за имущество только в течение срока действия договора, но не более чем на 24 месяца.

5.3. Для получения разрешения на производство капитального ремонта в счет арендной платы арендатор письменно обращается к арендодателю. К заявке прилагаются следующие документы:

- дефектная ведомость, подтверждающая необходимость проведения капитального ремонта;
- смета на капитальный ремонт, составленная специализированной организацией;
- план - график проведения работ.

Данные документы, направленные арендодателям, указанным в пп. 2.2, 2.3 настоящего Положения, согласовываются с отделом координации и управления городского строительства администрации города и утверждаются главой администрации города Белогорска.

5.4. При включении затрат на капитальный ремонт имущества в счет арендной платы могут быть зачтены следующие виды работ:

- ремонт и замена силового кабеля;
- замена электрической проводки, пожарной сигнализации;
- ремонт и замена труб отопления, радиаторов, вентиляей;
- замена и монтаж новой сантехники;
- изготовление и замена дверных блоков;
- изготовление и замена оконных блоков;
- замена опорных балок и пола помещения;
- кирпичная кладка стен и перегородок;
- ремонт крыш для отдельно стоящих зданий и пристроенных помещений.

Данный перечень работ является исчерпывающим и не подлежит расширительному толкованию.

5.5. При проведении капитального ремонта общих помещений здания арендаторы могут объединяться, что оформляется соответствующим протоколом.

5.6. Для приема выполненных арендатором согласно плану - графику работ арендодатель назначает комиссию с участием представителей арендатора, других заинтересованных лиц с выездом на место. Комиссия составляет и совместно с арендатором подписывает акт приема выполненных работ.

5.7. По результатам представленных документов арендодатель принимает решение о зачете затрат в счет арендной платы. Факт производственного зачета подтверждается дополнительным

соглашением к соответствующему договору аренды (или договором аренды в случае, указанном в п. 5.5 настоящего Положения), подписанному сторонами.

5.8. В случае проведения капитального ремонта без зачета его стоимости в счет арендной платы, арендатору достаточно получить согласие арендодателя.

5.9. Порядок и условия проведения капитального ремонта арендуемого имущества, перечисленного в разделе 5 настоящего Положения, и зачета затрат включаются в договор аренды муниципального имущества по обоюдному согласию.

(п. 5.9 введен решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 28.06.2001 № 61)

## **6. РЕГИСТРАЦИЯ И ХРАНЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. В соответствии с п. 2 ст. 131 Гражданского кодекса РФ, Положением «О Реестре муниципальной собственности г. Белогорска» отдел муниципальных прав осуществляет специальную регистрацию заключенных и переоформленных договоров аренды муниципального имущества, в том числе арендодателями которых выступают в соответствии с настоящим Положением иные организации, с последующим внесением сведений об обременении имущества в Реестр муниципальной собственности г. Белогорска и реестр договоров аренды муниципального имущества.

6.2. Зарегистрированные в комитете имущественных отношений экземпляры договоров аренды муниципального имущества передаются по одному экземпляру арендатору и арендодателю - балансодержателю, третий экземпляр договора аренды муниципального имущества в случае заключения долгосрочного договора передается учреждению юстиции по сделкам с недвижимостью, иные предусмотренные договором документы подлежат хранению в соответствующем деле.

(п. 6.2 в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

6.3. При поступлении в отдел имущественных прав договоров аренды, заключенных организациями, указанными в п. 2.4 настоящего Положения, они регистрируются в отдельной книге, сведения о них вносятся в Реестр договоров аренды с обязательным указанием получателей арендной платы, а сами договоры хранятся в отдельном деле в отделе имущественных прав.

6.4. Представленные в отдел имущественных прав копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы в бюджет города, вносятся в реестр договоров аренды и хранятся в соответствующем деле.

Приложение № 1  
к Положению

### **РАСЧЕТ СУММЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

Формула расчета арендной платы в месяц:

(в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 26.12.2002 № 14/173)

$$A = № \times S \times K_t \times K_{np} \times K_c \times НДС,$$

(в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 26.12.2002 № 14/173)

A - сумма арендной платы в месяц, не включающая в себя эксплуатационные расходы по содержанию арендуемого помещения;

№ - норматив ставки арендной платы за 1 кв. м арендуемой площади в месяц (№ = 43 руб.);  
(в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

S - площадь арендуемого помещения в кв. м;

K<sub>t</sub> - коэффициент, характеризующий территориальное расположение нежилого помещения;  
(в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

Значение	Характеристика
1,7	Основные улицы центра города (им. Кирова, им. Ленина, им. Скорикова, Вокзальная, им. Победы, Красноармейская, им. Гагарина, Садовая, Партизанская, Северная, Ударная, пер. Дорожный, пер. Парковый) (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)
1,3	Прочие улицы (переулки) центра города (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)
1,0	Основные улицы микрорайонов, удаленных от центра города (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)
0,8	Прочие улицы (переулки) микрорайонов, удаленных от центра города (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)
Ниже 0,8	Устанавливается по решению городского Совета народных депутатов (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

Примечание: центром города считать район от локомотивного депо до городского парка.

К<sub>нп</sub> - коэффициент, характеризующий качество нежилого помещения:  
(в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

$$K_{нп} = K_1 \times K_2 \times K_3$$

K<sub>1</sub> - коэффициент степени благоустройства:

Значение	Характеристика
1,0	Есть водопровод, канализация, электроснабжение, отопление
0,9	При отсутствии одного из видов благоустройств коэффициент снижается на 10%
0,8	
0,7	
0,6	

K<sub>2</sub> - коэффициент типа помещения:

Значение	Характеристика
1,1	Встроенно-пристроенное помещение (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)
1,0	Отдельно стоящее помещение (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

0,8	Подвалы, полуподвалы, чердаки (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)
0,6	Полуразрушенные и ветхие здания (помещения) (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

КЗ - коэффициент, характеризующий вход в здание:

Значение	Характеристика
1,1	Отдельный с фасада
1,0	Общий с фасада
0,9	Отдельный со двора
0,8	Общий со двора

Кц - коэффициент, определяющий назначение и цель использования арендуемого нежилого помещения:

(в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

Значение	Характеристика
1,2	Коммерческие банки; страховые компании; оптовая торговля; торговые места площадью не более 15 кв. м; ярмарки; ночные клубы; ломбарды; заведения игорного бизнеса; услуги автосервиса (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 26.12.2002 № 14/173)
1,1	Офисы, конторы, кабинеты коммерческих организаций, кафе, бары, торговые места площадью от 15 до 50 кв. м (кроме центра города), торговые места в центре города площадью более 15 кв. м. (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 26.12.2002 № 14/173)
1,0	Складские помещения площадью до 100 кв. м; торговые места площадью более 50 кв. м (кроме центра города); закусочные; аптеки; платные медицинские услуги
0,9	Радиостудии; билетные кассы; отделения связи; столовые; спортивные клубы, клубы по интересам (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 26.12.2002 № 14/173)
0,8	Производственные помещения, складские помещения площадью от 100 до 300 кв. м, гаражи, подсобные помещения (в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)
0,5	Офисы и конторы организаций городского и областного хозяйства, учреждений, частично финансируемые из областного и федерального бюджетов, места общего пользования (кроме проходов внутри торгового зала), складские помещения площадью более 300 кв. м, офисы юридических лиц, в учредительных документах которых не предусмотрена коммерческая деятельность



(в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

0,2

Офисы и конторы организаций, полностью финансируемых из областного и федерального бюджетов, при наличии документов, подтверждающих финансирование

Примечание:

Коэффициент КЦ, имеющий иное назначение и цели использования арендных площадей, приравнивается к 1.

Минимальный размер арендной платы 1 кв. м площади в месяц равен 20 рублям, за исключением ветхих полуразрушенных зданий.

Минимальный размер арендной платы берется за основу в случае, если расчетным способом арендная плата 1 кв. м площади оказывается ниже минимального размера.

(примечание в ред. решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

J - коэффициент, учитывающий изменение уровня инфляции на момент заключения договора аренды нежилого помещения, относительно момента утверждения данной методики расчета;

НДС - налог на добавленную стоимость.

Формула расчета суммы арендной платы в год:

$$A_r = A \times 12$$

$A_r$  - сумма арендной платы в год.

Расчет почасовой арендной платы за пользование недвижимым имуществом:

(абзац введен решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

Применяется в случае совместного пользования недвижимым имуществом владельцем и одним или более арендаторами по часовому графику, утвержденному владельцем (использование рабочего кабинета, кабинета врача, учебного класса, спортзала, актового зала и т.п.).

(абзац введен решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

Величина почасовой арендной платы определяется по формуле:

(абзац введен решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

$A_{пч} = (A_{пг} / Фрв)$ , где:

(абзац введен решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

$A_{пч}$  - арендная плата при почасовой аренде за 1 час аренды;

(абзац введен решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

$A_{пг}$  - годовая арендная плата;

(абзац введен решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

$Фрв$  - годовой часовой фонд рабочего времени, рассчитанный на 5-дневную рабочую неделю.

(абзац введен решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 20.11.2003 № 27/154)

**ПОРЯДОК  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЛЬГОТ ПО ОПЛАТЕ АРЕНДУЕМОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

1. Муниципальные бюджетные организации и учреждения, финансируемые из средств местного бюджета, освобождаются от арендной платы.

2. Юридическим и физическим лицам, арендующим помещения, которые не пользуются спросом в течение 1 года и более, по решению городского Совета народных депутатов может быть предоставлена льгота в виде снижения суммы арендной платы до 50%.

3. Юридические и физические лица, объединяющие и работающие с социально незащищенными слоями населения, выполняющие социально значимые функции, могут быть освобождены полностью или частично от арендной платы по решению городского Совета народных депутатов.

4. Физическим лицам при использовании нежилых помещений с целью создания нового производства товаров, связанного с закупкой и установкой оборудования, с созданием новых рабочих мест, по решению Совета народных депутатов может предоставляться льгота в виде снижения арендной платы до 50% сроком до одного года.

5. Если в составе недвижимого имущества, арендодателями которого являются лица, указанные в п. 2.2 настоящего Положения, имеются пустующие (не сданные в аренду) площади, то оплата коммунальных услуг по данным площадям может быть по решению городского Совета народных депутатов возложена на прочих арендаторов, пользующихся тем же помещением, с предоставлением льготы в виде снижения арендной платы до 50 процентов.

6. Контроль за использованием имущества, предоставленного в аренду на льготных условиях, указанных в пп. 3, 4 приложения № 2 к настоящему Положению, осуществляется комиссией два раза в год по истечении трех и девяти месяцев со дня заключения договора. Комиссия назначается распоряжением отдела имущественных прав. Результаты проверки оформляются соответствующим актом. В случае нарушения арендатором условий льготного кредитования соответствующая льгота отменяется. Арендатор уплачивает штраф в размере неполученной арендной платы.

Юридическим и физическим лицам, работающим в области культуры, предоставляется в аренду помещение, необходимое для творческой деятельности, с установлением арендной платы, не превышающей размера стоимости оплаты коммунальных услуг арендуемого помещения.  
(абзац введен решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 26.12.2002 № 14/173)

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
НА АРЕНДУ ЗДАНИЙ, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ  
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Г. БЕЛОГОРСКА,  
ЗАКЛЮЧЕННЫЙ НА ОСНОВАНИИ \_\_\_\_\_

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

\_\_\_\_\_ именуемый \_\_\_\_\_ в  
дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_ действующего на  
основании \_\_\_\_\_  
с \_\_\_\_\_ одной \_\_\_\_\_ стороны, \_\_\_\_\_ и

\_\_\_\_\_ (наименование арендатора, организации)  
именуемый \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ Арендатор, \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ лице  
действующего \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ основании

\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает по настоящему договору во временное пользование \_\_\_\_\_, в дальнейшем - имущество, площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, для использования под \_\_\_\_\_, стоимость передаваемого в аренду имущества \_\_\_\_\_ руб.

1.2. Указанное в п. 1.1 договора аренды имущество является муниципальной собственностью г. Белогорска. Сдача помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.3. Арендатор несет риск случайной гибели взятого в аренду имущества.

1.4. При заключении договора аренды Арендодатель предупреждает Арендатора письменно обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. Право третьего лица: (сервитут, право залога, балансодержатель) \_\_\_\_\_

### 2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Настоящий договор вступает в силу в день его подписания сторонами, заключенный на срок более года - с момента регистрации в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. Договор аренды заключается на срок с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. по «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. включительно.

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Арендодатель предоставляет Арендатору имущество в аренду за плату (далее в договоре - арендная плата).

3.2. Арендная плата составляет \_\_\_\_\_ рублей в год (расчет арендной платы - приложение № 2 к договору - не приводится). Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно на месяц вперед. Ежемесячный размер арендной платы исчисляется путем деления суммы арендной платы за год на 12 и составляет \_\_\_\_\_ руб.

3.3. Методика расчета арендной платы за имущество утверждается соответствующим решением органов местного самоуправления.

3.4. Ежемесячный норматив ставки арендной платы за 1 кв. м подлежит изменению по решению органов местного самоуправления, но не чаще одного раза в год. В указанном случае арендная плата рассчитывается по новому нормативу с даты, указанной в опубликованном решении городского Совета по изменению нормативной ставки арендной платы.

3.5. Арендатор вносит арендную плату до 10 числа каждого месяца. Внесение арендной платы осуществляется путем перечисления соответствующей денежной суммы в следующем порядке:

3.6. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (невнесения арендной платы более двух раз) Арендодатель вправе потребовать досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок предупреждения о досрочном расторжении договора аренды.

3.7. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы по содержанию арендуемого имущества, плату за пользование земельным участком, коммунальные и другие виды услуг.

3.8. Арендатор самостоятельно заключает договоры и вносит плату за эксплуатацию и расходы по содержанию всех арендуемых площадей, пользование коммунальными и другими видами услуг, за пользование участком земли под арендуемым имуществом, балансодержателем, эксплуатационными организациями, комитетом по земельным реформам и землеустройству, иными организациями (освещение, отопление, вода, канализация, охрана, пользование землей, вывоз мусора и т.д.) согласно заключаемым договорам.

3.9. Арендодатель вправе проверять использование арендованного имущества в соответствии с его целевым назначением, сохранностью, необходимость проведения текущего капитального ремонтов.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Предоставить имущество Арендатору согласно условиям настоящего договора не позднее 5 дней со дня подписания договора по приемопередаточному акту (приложение № 1 к договору - не приводится) с указанием его технического состояния, выпиской из технического паспорта плана имущества.

4.1.2. Письменно уведомить Арендатора об увеличении размера арендной платы.

4.1.3. В случае принятия решения об использовании арендуемого помещения в целях, не связанных с арендой, либо при допущении Арендатором за время действия договора нарушений его условий, письменно, за один месяц до истечения срока действия договора аренды, предупредить Арендатора о его прекращении.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. За свой счет зарегистрировать настоящий договор в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.2. Принять по акту от Арендодателя арендованное имущество, использовать имущество исключительно по прямому назначению согласно условиям договора.

4.2.3. Заключить в \_\_\_\_\_ срок с момента подписания настоящего договора договор страхования арендуемого имущества (нежилого помещения или здания), если срок действия договора превышает 1 (один) год. Величина страховки не может быть менее \_\_\_\_\_% стоимости арендуемого помещения, срок страховки - в соответствии со сроком аренды по настоящему договору. При наступлении страхового события страховое возмещение перечисляется на расчетный счет Арендодателя. Документом, подтверждающим заключение договора страхования, является страховой полис.

4.2.4. Заключить в \_\_\_\_\_ срок с момента подписания настоящего договора договор аренды участка земли пропорционально площади арендуемого имущества. Копию представить Арендодателю.

4.2.5. Поддерживать арендуемое помещение в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, не допуская его порчи, соблюдать единые требования, предъявляемые к оформлению фасадов зданий (входов, витрин, вывесок, рекламных щитов), содержать в надлежащем порядке и благоустраивать прилегающую к зданию территорию.

4.2.6. Оборудовать за свой счет средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц, охраной.

4.2.7. Обеспечить представителям Арендодателя, балансодержателя беспрепятственный осмотр и проверку содержания, эксплуатации имущества и соблюдения условий договора.

4.2.8. По окончании срока договора аренды либо при его досрочном расторжении письменно за один месяц известить об этом Арендодателя, сдать имущество по акту в исправном состоянии со

всеми произведенными неотделимыми улучшениями арендуемого имущества. Арендатор не имеет права на возмещение стоимости этих улучшений после прекращения настоящего договора.

4.2.5. В случае заключения договора аренды на новый срок письменно за один месяц до окончания срока аренды предупредить Арендодателя о намерении продлить договор.

## 5. ПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДОВАННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

5.1. Арендатор осуществляет пользование арендованным имуществом в соответствии с условиями настоящего договора и в соответствии с его назначением.

5.2. Арендатор не имеет права без письменного согласия Арендодателя:

- сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем);
- предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование;
- отдавать арендные права в залог;
- передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу;
- вносить арендные права в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив;
- производить перепланировку и переоборудование помещения;
- передавать в безвозмездное пользование и иное пользование другим лицам.

5.3. Арендодатель не обязан производить за свой счет капитальный ремонт передаваемого в аренду Арендатору имущества.

5.4. Капитальный ремонт помещения, осуществляемый Арендатором, производится с обязательным письменным согласованием с Арендодателем (утверждаются смета капитального ремонта, сроки) с возложением затрат на Арендодателя путем вычитания соответствующей суммы из арендной платы, причитающейся Арендодателю.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае уклонения Арендатора от регистрации договора аренды, срок действия которого превышает 1 (один) год, Арендодатель вправе в судебном порядке потребовать регистрации, а также возмещения убытков, вызванных задержкой регистрации.

6.2. В случае просрочки Арендатором внесения арендной платы он уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,3% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. При пользовании всего арендованного имущества или его части не в соответствии с заявленными в договоре аренды целями Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 30% арендной платы за год в срок не более одного месяца со дня выдачи предупреждения о нарушении, а также восстанавливает арендованное имущество за счет собственных средств.

6.4. В случае частичной или полной сдачи в субаренду арендуемого имущества без разрешения Арендодателя Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере годовой арендной платы.

6.5. В случае, если Арендатор при прекращении аренды не возвратит арендованное имущество либо возвратит его несвоевременно, он уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки, а также штраф в размере 100% арендной платы за год.

6.6. Уплата Арендатором неустойки, предусмотренной настоящим договором, освобождает его от выполнения обязательств по настоящему договору и устранению нарушений.

6.7. Основанием для наложения взыскания, предупреждения по факту нарушения условий договора являются документы, подтверждающие нарушение условий договора, акты проверок, справки финансового управления администрации, балансодержателя и других организаций согласно условиям заключенных договоров.

6.8. В случае, если арендованное имущество в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер ухудшится, то Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере арендной платы за год, а также восстанавливает арендованное имущество за счет собственных средств.

6.9. Арендатор обязан в течение трех месяцев после подписания акта приема-передачи объекта зарегистрировать договор аренды в соответствующем федеральном органе и представить второй экземпляр в комитет имущественных отношений администрации города. В случае неисполнения данного условия договор расторгается.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение производятся по основаниям, предусмотренным настоящим договором, по согласованию сторон и в судебном порядке.

7.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор - выселению:

7.2.1. При использовании арендуемого помещения в целом или его части не в соответствии с условием договора.

7.2.2. Если Арендатор имеет задолженность по уплате арендной платы на срок более двух месяцев.

7.2.3. Если Арендатор не производит ремонта, определенного договором аренды, что приводит к ухудшению арендованного имущества.

7.2.4. Если Арендатор не занимает арендуемое помещение или использует его не по назначению в течение одного месяца с момента заключения договора.

7.3. В случае принятия органами местного самоуправления, Арендодателем решений по использованию имущества в целях, не связанных с арендой, либо по организации и проведению конкурса с инвестиционными условиями на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества, Арендодатель вправе потребовать возврата имущества, предупредив Арендатора за месяц до истечения срока договора аренды и за три месяца в случае, когда срок договора аренды не установлен.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Арендатор, в случае надлежащего выполнения принятых им по настоящему договору аренды обязательств, по окончании срока действия договора имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды арендованного имущества на новый срок.

8.2. Все изменения и дополнения настоящего договора оформляются в письменной форме и подписываются уполномоченными на то представителями сторон, за исключением случаев изменения арендной платы по инициативе Арендодателя. Дополнительные соглашения оформляются при изменении условий договора, связанных с характером, целью использования, размерами арендных площадей и продлением договора.

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. К настоящему договору прилагаются следующие документы:

- а) акт приема - передачи имущества (приложение № 1 - не приводится);
- б) расчет арендной платы за год (приложение № 2 - не приводится).

## 10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор \_\_\_\_\_  
Расчетный счет № \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_  
(для физического лица) паспорт \_\_\_\_\_

Арендодатель \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

## ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Арендатор

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2000 г.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2000 г.