



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Решение Совета депутатов городского
поселения Истра Истринского муниципального
района МО от 29.10.2010 N 7/4
(ред. от 16.07.2015)

"Об утверждении Положения о порядке сдачи в
аренду нежилых помещений, зданий,
сооружений муниципального нежилого фонда
городского поселения Истра"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 14.12.2016

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ИСТРА
ИСТРИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
от 29 октября 2010 г. N 7/4

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО
НЕЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ИСТРА**

Список изменяющих документов
(в ред. решений Совета депутатов городского поселения Истра
Истринского муниципального района МО
от 17.03.2011 N 1/3, от 16.07.2015 N 9/2)

В соответствии с Федеральным [законом](#) от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и [приказом](#) Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса", в связи с протестом Истринской городской прокуратуры от 24.09.2010 N 7-2-2010 на [Методику](#) расчета арендной платы за помещения муниципального нежилого фонда (здания, сооружения, нежилые помещения), утвержденную решением Совета депутатов городского поселения Истра Истринского муниципального района от 23.12.2009 N 4-2/6 "Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду нежилых помещений, зданий, сооружений муниципального нежилого фонда городского поселения Истра", Совет депутатов городского поселения Истра решил:

1. Утвердить [Положение](#) о порядке сдачи в аренду нежилых помещений, зданий, сооружений муниципального нежилого фонда городского поселения Истра (прилагается).
2. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования.
3. [Решение](#) Совета депутатов от 23.12.2009 N 4-2/6 "Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду нежилых помещений, зданий, сооружений муниципального нежилого фонда городского поселения Истра" считать утратившим силу с момента вступления в силу настоящего решения.
4. Направить настоящее решение главе городского поселения Истра для подписания.
5. Опубликовать настоящее решение в газете "Истринские вести".

Глава городского
поселения Истра
Ю.В. Савельев

Председатель Совета депутатов
городского поселения Истра
А.Э. Хохлович

Принято
решением Совета депутатов
городского поселения Истра
Московской области
от 29 октября 2010 г. N 7/4

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ЗДАНИЙ,

СООРУЖЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ИСТРА

Список изменяющих документов
(в ред. решений Совета депутатов городского поселения Истра
Истринского муниципального района МО
от 17.03.2011 N 1/3, от 16.07.2015 N 9/2)

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, Федеральным [законом](#) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным [законом](#) от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", [Уставом](#) городского поселения Истра, а также другими нормативно-правовыми актами.

Настоящее Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду нежилых объектов муниципальной собственности городского поселения Истра, а также порядок заключения договоров аренды.

- 1.2. Целями сдачи в аренду муниципального имущества являются:
- целевое использование имущества;
 - создание в городе необходимой инфраструктуры;
 - сохранность имущества;
 - пополнение доходов местного бюджета.

2. Объекты аренды

2.1. Объектами арендных отношений являются нежилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципальному образованию "Городское поселение Истра" (далее - муниципальное имущество).

3. Арендодатели и арендаторы муниципальной собственности

3.1. Арендодателем муниципального имущества является администрация городского поселения Истра (далее - Администрация).

3.2. Муниципальные унитарные предприятия могут быть арендодателями муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения, в рамках уставной деятельности только с согласия собственника этого имущества.

3.3. Муниципальные учреждения могут быть арендодателями муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления, в соответствии с действующим законодательством и только с согласия собственника этого имущества.

3.4. Арендаторами муниципального имущества могут быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель.

4. Порядок сдачи муниципального имущества в аренду

4.1. Заключение договоров аренды, предусматривающих переход прав пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением предоставления указанных прав на это имущество:

- 1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;
 - 2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;
 - 3) государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям;
-

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья;

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

7) для размещения объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

9) в других случаях, предусмотренных [ст. 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", а также иными нормативно-правовыми актами.

4.2. Обязанность доказать право на заключение договора аренды без проведения торгов возлагается на заявителя.

4.3. Лицо, заинтересованное в получении муниципального имущества в аренду, должно обратиться на имя главы городского поселения с заявлением. Заявление должно содержать сведения о предполагаемом сроке и условиях использования помещения. Лицо, имеющее право на заключение договора аренды без торгов, обязано предоставить документы, подтверждающие это право.

4.4. Заявление рассматривается в месячный срок, результат сообщается заявителю в устной или письменной форме. В случае если заявление не может быть удовлетворено, ответ заявителю должен быть направлен только в письменной форме в установленный срок.

5. Порядок заключения договоров аренды

5.1. Договоры аренды муниципального имущества могут быть заключены только по результатам проведения аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, указанных в [п. 4.1](#) настоящего Положения.

5.2. Договор аренды оформляется в соответствии с типовой формой, которая разрабатывается в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации и утверждается постановлением главы городского поселения Истра.

5.3. Продление договоров аренды, заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого и среднего предпринимательства, осуществляется в соответствии с действующим законодательством без проведения торгов с подачей арендатором на имя главы городского поселения Истра следующих документов:

- письменное заявление на продление действия договора аренды с указанием срока аренды;
- справка об отсутствии задолженности по платежам, предусмотренным договором аренды;
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;
- заверенные руководителем копии документов, подтверждающих отнесение заявителя к субъектам

малого и среднего предпринимательства в соответствии со [ст. 4](#) Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

Заключение указанных договоров аренды в соответствии со [ст. 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

5.4. Решение об отказе в заключении договора аренды принимается в случае:

- представлены не все документы или они не соответствуют установленным требованиям;
- в представленных документах содержится неполная и (или) недостоверная информация;
- представленные заявителем документы не подтверждают права заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов;
- предлагаемые заявителем условия аренды не соответствуют требованиям действующего законодательства и настоящего Положения.

5.5. Передача в субаренду муниципального имущества не допускается.

5.6. Отдел по управлению имуществом Администрации городского поселения Истра осуществляет подготовку для подписания договоров аренды, а также их учет и регистрацию.

5.7. Срок аренды муниципального имущества может носить краткосрочный характер - до 1 года, среднесрочный характер - от 1 года до 5 лет включительно и долгосрочный - свыше 5 лет.

5.8. В случае признания аукциона несостоявшимся Администрация городского поселения Истра вправе объявить о проведении нового аукциона, при этом изменив условия аукциона.

5.9. Государственная регистрация договора аренды производится в установленном [законом](#) порядке. Государственную регистрацию договора аренды и оплату расходов за ее совершение осуществляет арендатор за счет собственных средств.

6. Определение размера арендной платы

6.1. За имущество, переданное в аренду, арендатор обязан уплачивать арендную плату в соответствии с заключенным договором аренды.

6.2. Ежемесячная арендная плата вносится арендатором до 10 числа текущего месяца. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет арендодателя.

6.3. Размер арендной платы рассчитывается в соответствии с [Методикой](#) расчета арендной платы за помещения муниципального нежилого фонда (приложение N 1 к настоящему Положению).

В случае когда применение формулы для определения размера арендной платы невозможно по причине отсутствия требуемых характеристик имущества (плоскостные сооружения, объекты инженерной инфраструктуры и т.п.), размер арендной платы определяется ежегодно только на основании рыночной величины арендной платы.

6.4. Размер базовой ставки арендной платы устанавливается решением Совета депутатов городского поселения Истра на соответствующий финансовый год.

Приложение N 1
к Положению

МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА (ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

Список изменяющих документов
(в ред. решений Совета депутатов городского поселения Истра
Истринского муниципального района МО
от 17.03.2011 N 1/3, от 16.07.2015 N 9/2)

Размер годовой арендной платы за нежилое помещение (плата за аренду помещения) определяется по следующей формуле:

$$Ап = Бап \times Кэ \times Км \times Кз \times Ккач \times Кд \times Ки \times (Сосн. + 1/2 Свсп.) + НДС,$$

где:

Бап - базовая ставка арендной платы в руб. за 1 кв. м в год (определяется в соответствии с решением Совета депутатов городского поселения Истра);

Сосн. - основная площадь;

Свсп. - вспомогательная площадь.

Техническая характеристика помещения заполняется по данным технического паспорта БТИ.

1. Кэ - коэффициент срока эксплуатации здания (Кэ):

- до 2 лет включительно - 1,0;

- с 3 до 4 лет - 0,98;

- с 4 до 10 лет - 0,95;

- с 10 до 15 лет - 0,9;

- с 15 до 20 лет - 0,8;

- с 20 до 30 лет - 0,75;

- с 30 до 40 лет - 0,6;

- с 40 до 50 лет - 0,55;
- с 50 до 60 лет - 0,5;
- с 60 до 70 лет - 0,4;
- свыше 70 лет - 0,2.

2. Км - коэффициент качества материала строения (Км):

- кирпич - 1,5;
- железобетон - 1,25;
- смешанное (дерево, кирпич, железобетон) - 1,0;
- дерево и прочие - 0,8.

3. Кз - коэффициент, учитывающий территориальную зону арендуемого помещения, наличие транспортных магистралей, удобство коммерческого использования и др.:

Зона 1: г. Истра - центр, пристанционная площадь, район рынка - 2,0.

Зона 2: остальная территория города Истра - 1,5.

Зона 3: территории сельской местности городского поселения Истра - 1,0.

4. Ккач = Ку + Кэт,

где:

Ку - коэффициент бытовых удобств:

- помещение со всеми бытовыми удобствами (водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление) - 0,25;

- водопровод, канализация, центральное отопление - 0,15;

- водопровод, канализация - 0,1;

- прочие - 0,05;

Кэт - коэффициент этажности, характеризует размещение помещения:

- отдельно стоящие здания - 0,55;

- надземная часть зданий - 0,35;

- подвал - 0,26.

5. Кд - коэффициент деятельности (целевое использование помещения):

5.1. Организации, осуществляющие банковскую деятельность; юридические услуги, нотариальные услуги; адвокатская деятельность; риэлторские услуги - 4,0.

5.2. Организации, осуществляющие торговую деятельность (оптовая и розничная); кафе, бары, рестораны с алкогольной продукцией; гостиницы - 3,0.

5.3. Аптеки; склады; офисы организаций; страховая деятельность; организации, оказывающие транспортные услуги; автосервисы; частные охранные предприятия - 2,0.

5.4. Торговые организации, учрежденные лицами, имеющими льготы в соответствии с действующим законодательством; специализированные магазины по продаже хлебобулочных изделий; организации, оказывающие инвентаризационно-технические услуги; ритуальные услуги; платные медицинские услуги, - 1,5.

5.5. Народные промыслы; парикмахерские с комплексом дополнительных услуг; объекты общественного питания без продажи алкогольных напитков; магазины уцененных товаров; гаражи; автошколы; магазины детских товаров; производственные помещения предприятий малого и среднего бизнеса; некоммерческие партнерства, автономные некоммерческие организации, оказывающие платные услуги населению (кроме медицинских и адвокатских услуг); прочие виды деятельности, не вошедшие в данный перечень видов деятельности, - 1,0.

5.6. Общественные организации и объединения; негосударственные образовательные учреждения; бытовые услуги населению (кроме парикмахерских); политические партии; авиа- и железнодорожные кассы; государственные внебюджетные фонды; некоммерческие организации, осуществляющие деятельность, направленную на решение социальных проблем, - 0,5.

5.7. Организации, деятельность которых направлена на обеспечение культурного досуга населения; творческие мастерские - 0,3.

5.8. Государственные учреждения (федеральные, областные); органы управления, финансируемые полностью из федеральных, областных, муниципальных бюджетов, - 0,1.

5.9. Организации, оказывающие почтовые услуги, - 0,05.

(п. 5 в ред. [решения](#) Совета депутатов городского поселения Истра Истринского муниципального района МО от 17.03.2011 N 1/3)

6. Ки - коэффициент использования мест общего пользования:
не используются места общего пользования - 1,0;
используются места общего пользования - 1,1.

Примечания:

1. Для предприятий, организаций и учреждений, использующих труд инвалидов (не менее 50% от общего числа сотрудников), вводится понижающий коэффициент - 0,5.

2. При выполнении арендатором капитального ремонта по смете, согласованной с отделом жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского поселения Истра, понижающий коэффициент может быть установлен до 0,1. Порядок зачета стоимости проведенного арендатором капитального ремонта определяется постановлением главы городского поселения Истра.

3. Исключен. - [Решение](#) Совета депутатов городского поселения Истра Истринского муниципального района МО от 17.03.2011 N 1/3.

4. Применять понижающий коэффициент 0,5 для социально значимых видов деятельности малого бизнеса (социально ориентированных субъектов малого и среднего предпринимательства):

- частные детские сады и образовательные центры;
- здравоохранение, физическая культура и социальное обслуживание граждан;
- народно-художественные промыслы и ремесла;
- парикмахерские, химчистки, ремонт обуви, службы быта общей площадью 100 кв. м;
- ветеринарные клиники, зарегистрированные как субъекты малого и среднего бизнеса, общей площадью 100 кв. м;
- магазины шаговой доступности, пекарни общей площадью 100 кв. м.

(п. 4 введен [решением](#) Совета депутатов городского поселения Истра Истринского муниципального района МО от 16.07.2015 N 9/2)
