

Утверждено Советом
Трудового коллектива
МАУ ДО «ДЮСШ №1»
Протокол № 1

от «_14_» января 2016 г.

Утверждено:
Директор МАУ ДО «ДЮСШ №1»
_____ С.И.Боровикова

Приказ №1А от «14» января 2016 г.

Положение об аренде недвижимого имущества

«О порядке сдачи в аренду недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Муниципального автономного учреждения дополнительного образования «Детско-юношеская спортивная школа №1» и действующим законодательством Российской Федерации по вопросам имущественных отношений.

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение «О порядке сдачи в аренду недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Муниципального автономного учреждения дополнительного образования «Детско-юношеская спортивная школа №1» (далее – Положение) определяет порядок передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Муниципального автономного учреждения дополнительного образования «Детско-юношеская спортивная школа №1» (далее - недвижимое имущество), включая:

а) здания, строения, сооружения, нежилые помещения, принадлежащие Муниципальному автономному учреждению дополнительного образования «Детско-юношеская спортивная школа №1», входящие в структуру Муниципального автономного учреждения дополнительного образования «Детско-юношеская спортивная школа №1» соответственно на праве собственности или оперативного управления;

б) земельные участки.

1.2. Передача в аренду недвижимого имущества осуществляется в строгом соответствии с настоящим Положением, нормативными документами Муниципального автономного учреждения дополнительного образования «Детско-юношеская спортивная школа №1» и действующим законодательством Российской Федерации по вопросам имущественных отношений.

1.3. Передача имущества в аренду юридическому или физическому лицу (далее - Арендатор) осуществляется целевым назначением под определенный вид деятельности в соответствии с назначением имущества.

1.4. Все договоры аренды недвижимого имущества подлежат согласованию в Комитете по управлению имуществом.

1.5. Оформление арендных отношений между Арендодателем и Арендатором осуществляется в соответствии с примерной формой договора, проверенный Комитетом по управлению имуществом.

1.6. Договоры аренды подлежат обязательному учету в реестре договоров организаций и учреждений, входящих в МАУ ДО «Детско-юношеская спортивная школа №1».

2. Порядок рассмотрения обращений по вопросам предоставления в аренду недвижимого имущества

2.1. Арендаторами имущества МАУ ДО «Детско-юношеская спортивная школа №1» могут быть физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы. Преимущественное право на получение в аренду имущества МАУ ДО «Детско-юношеская спортивная школа №1» имеют юридические и физические лица, занимающиеся деятельностью, которая направлена на реализацию уставных целей и задач МАУ ДО «Детско-юношеская спортивная школа №1».

2.2. Письменные обращения по вопросам аренды объектов недвижимого имущества заинтересованные лица направляют в организацию или учреждение в виде заявок, составленных в произвольной форме с обязательным указанием:

- а) реквизитов заявителя (наименование организации, ее местонахождение; фамилия, имя и отчество заявителя - физического лица, его место жительства, телефон, телефакс и т.п.);
- б) местонахождение (местоположение) объекта недвижимого имущества;
- в) цели использования недвижимого имущества;
- г) размер испрашиваемой полезной или иной площади;
- д) срок аренды.

2.3. Заявки на аренду, поступившие в адрес МАУ ДО «Детско-юношеская спортивная школа №1», рассматриваются ими в течение трёх рабочих дней с момента поступления.

2.4. По результатам рассмотрения уполномоченным лицом или органом организации (или учреждения) принимается решение о предоставлении в аренду объекта недвижимого имущества и заключении договора аренды или об отказе в предоставлении объекта недвижимого имущества в аренду путем письменного уведомления заявителя об этом.

2.5. Решение об отказе в предоставлении объекта недвижимого имущества в аренду принимается, если:

- а) объект недвижимого имущества уже передан другому лицу на законных основаниях;

б) в отношении объекта недвижимого имущества существуют вступившие в законную силу акты судебных или иных уполномоченных органов, препятствующие передаче его в аренду;

в) в иных случаях, предусмотренных законодательством.

3. Оформление договора аренды недвижимого имущества

3.1. Решение о предоставлении имущества в аренду принимается Арендодателем на основании следующих документов, представляемых заявителем:

- заявления о передаче имущества в аренду оформляется в произвольной форме в виде письма в адрес Арендодателя;

- копий учредительных документов со всеми действующими изменениями и дополнениями;

- свидетельства о государственной регистрации заявителя;

- копии свидетельства о постановке на налоговый учет;

- банковских реквизитов;

- документа, подтверждающего правоспособность представителя заявителя заключать договор от имени юридического лица, для физического лица - копии паспорта;

- копии технического паспорта нежилого (жилого) помещения.

3.2. Заявление о передаче имущества в аренду рассматривается в месячный срок. Заявление без приложения обязательных документов рассмотрению не подлежит.

3.3. Договор заключается на срок, определенный решением Арендодателя.

3.4. Руководитель организации или учреждения, обязан направить проект договора аренды для согласования в Комитет по управлению имуществом.

3.5. Договор аренды имущества, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации. Оплата расходов по проведению государственной регистрации производится Арендатором. Кроме того, на Арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендуемого имущества.

3.6. Плата за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое недвижимое имущество, определяется в соответствии с земельным законодательством.

4. Расторжение договоров аренды недвижимого имущества

4.1. Основаниями для досрочного расторжения договора аренды имущества в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя являются:

- использование имущества не по назначению;

- самовольное предоставление имущества другим лицам (организациям), в том числе в субаренду;

- принятие решения о ликвидации Арендатора;

- просрочка внесения арендной платы и других предусмотренных договором аренды имущества платежей свыше двух сроков внесения арендных платежей;

- ухудшение состояния арендуемого имущества по вине Арендатора;

- иные основания, установленные соглашением сторон.

4.2. Доказательствами, которые могут быть положены в основу для расторжения договора аренды имущества, являются любые сведения о нарушении условий договора аренды имущества в актах контролирующих органов, комиссионных проверок (плановых, внеплановых), назначаемых специально для таких целей Арендодателем.

5. Арендные платежи и расчеты по договору аренды

5.1. За арендуемое имущество Арендатор уплачивает арендную плату, а также несет расходы по коммунальным услугам и эксплуатационному обслуживанию.

5.2. Размер арендной платы рассчитывается на основании отчета об оценке рыночной стоимости, а также расчетных коэффициентов пересматриваемые не чаще одного раза в год и счетов предоставляемые ресурсоснабжающих организаций.

5.3. Порядок, условия, сроки, размеры и реквизиты получателей арендных платежей указываются в соответствующих договорах аренды имущества.

5.4. Капитальный ремонт или реконструкция арендованного имущества проводится Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя и оформляется дополнительным соглашением к договору аренды.

5.5. Возмещение затрат производится по решению МАУ ДО «ДЮСШ №1», на основании следующих документов, представляемых Арендатором:

- письменного обращения Арендатора о зачете затрат;

- сметы затрат, согласованной с Арендодателем;

- акта приемки выполненных работ.

6. Определение расчетной величины арендной платы

6.1. Расчетная величина арендной платы за пользование находящимися в собственности МАУ ДО «ДЮСШ №1» зданиями и нежилыми помещениями определяется приложением №1.

Пример расчета

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору аренды

от _____ г.

Расчет арендной платы

На основании отчета об оценке рыночной стоимости № _____ от _____ 20__ года стоимость 1 м² первого этажа составляет _____ рублей без НДС

Аренда помещений: Площадь S - _____ м²

Стоимость: _____ руб. x _____ м² = _____ руб. в месяц

Итого: 4947 руб. 00 коп.,

Подписи сторон

7. Условия и порядок применения коммунального коэффициента

Коммунальный коэффициент = $\frac{S \times 100}{1720,3(\text{пл. здания})} = 0,46 = 0,5\%$

По факту:

1. Коэффициент по аренде **0,5 %** от общего счета выставленного теплоснабжающей организации по показанию теплосчетчика, по тарифам ресурсоснабжающей организации.
2. **0,5%** от общего счета выставленного электроснабжающей организации по показанию счетчика по тарифам ресурсоснабжающей организации.
3. Перечислять агенту денежные средства за водоснабжение и канализацию:
 - стороны пришли к соглашению, что расходы за потребление водоснабжения и канализации рассчитываются из расчета **1 (один) куб. м.**
4. Перечислять денежные средства за содержание мест общего пользования в размере **(по договоренности) От 250 руб. до 1000 руб. в месяц.**

Подписи сторон

8. Заключительное положение.

8.1. Руководитель МАУ ДО «ДЮСШ №1» обязан направить один экземпляр договора аренды в Комитет по управлению имуществом, один экземпляр оставить себе, один экземпляр выдается Арендатору.

8.2. Если арендодателем является нерезидент, сумма арендных платежей, которые ему причитаются по договору, подлежит налогообложению по ставке 20 % в соответствии с закона Российской Федерации “О налоге на прибыль предприятий и организаций” № 2116-1 от 27.12.1991 .

Ставка налога на прибыль предприятий и иностранных юридических лиц устанавливается в размере 32 процентов, а ставка налога для бирж и брокерских контор, а также предприятий - по прибыли от посреднических операций и сделок - в размере 45 процентов.