



## 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение «О порядке сдачи в аренду недвижимого имущества, принадлежащего на праве безвозмездного пользования» (далее – Положение) определяет порядок передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в безвозмездном пользовании МОБУ «Кудровская СОШ № 1» (далее – Образовательная организация).

1.2. Передача в аренду недвижимого имущества осуществляется в строгом соответствии с настоящим Положением, нормативными документами МОБУ «Кудровская СОШ № 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. Оформление арендных отношений между Арендодателем и Арендатором осуществляется заключением договора.

1.5. Страхование арендованного имущества осуществляется Арендатором в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

1.6. Договоры аренды подлежат обязательному учету в реестре договоров МОБУ «Кудровская СОШ № 1».

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

2.1. Арендаторами имущества могут быть физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы. Преимущественное право на получение в аренду имущества имеют юридические и физические лица, занимающиеся деятельностью, которая направлена на реализацию уставных целей и задач МОБУ «Кудровская СОШ № 1» (образовательная, физкультурно-досуговая деятельность) или оказывающие содействие уставной деятельности образовательной организации.

2.2. Письменные обращения по вопросам аренды объектов недвижимого имущества заинтересованные лица направляют в образовательную организацию 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 образовательной организации организации, рассматриваются ими в течение трёх рабочих дней с момента поступления.

2.4. По результатам рассмотрения заявки 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;
- кодов статистики;
- банковских реквизитов;
- документа, подтверждающего правоспособность представителя заявителя заключать договор от имени юридического лица, для физического лица - копии паспорта.

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. 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.

3.5. 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 основе установленной базовой ставки и расчетных коэффициентов. Размер базовой ставки арендной платы за пользование имуществом, а также расчетных коэффициентов пересматривается не чаще одного раза в год и утверждается приказом руководителя образовательной организации.

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

5.4. В отдельных случаях, когда имущество признано в установленном порядке ограниченно годным к эксплуатации, решением Совета образовательной организации в счет арендной платы может быть зачтено выполнение Арендатором капитального ремонта и реконструкция неотделимых улучшений арендуемого имущества.

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

5.4.2. Возмещение затрат производится по решению Совета образовательной организации, 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 зданиями и нежилыми помещениями определяется по формуле:

$A_{рас} = B_{ап} \times S \times K_{из} \times K_{м} \times K_{з} \times K_{ух} \times K_{п}$ , где:

**B<sub>ап</sub>** - базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв. метр.

Базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв. метр (базовая ставка арендной платы) устанавливается Советом образовательной организации

**S** - арендуемая площадь помещений в здании.

**K<sub>из</sub>** - коэффициент остаточной стоимости здания.

$K_{из} = (100 - \% \text{ износа}) / 100$ . Если **K<sub>из</sub>** меньше 0,5, он принимается равным 0,5.

**K<sub>м</sub>** - коэффициент качества строительного материала стен здания:

- кирпич - 1,5;
- железобетон - 1,25;
- прочее – 1,0.

**K<sub>з</sub>** - коэффициент территориальной зоны Российской Федерации.

**Ку** - коэффициент удобства расположения арендуемого здания (помещения). **Ку** устанавливается приказом (распоряжением) Председателя Центрального совета ДОСААФ в зависимости от близости арендуемого имущества к магистралям, административным центрам, наличия транспортной и иной инфраструктуры. Если на момент заключения договора аренды **Ку** не установлен, он принимается равным 1,0. По обоснованным ходатайствам юридических лиц, входящим в структуру ДОСААФ, для отдельных арендаторов **Ку** - коэффициент удобства расположения арендуемого здания (помещения) - может быть снижен, но не ниже 0,5.

**Кп** - понижающий коэффициент применяется в случаях, предусмотренных разделом 7.

Расчет годовой арендной платы производится по формуле:

$A_p = B_{ap} \times K_t \times K_{nj} \times K_i \times K_d \times S$ , арендная плата в год.

Арендная плата в месяц:

1.  $B_{ap}$  - базовая ставка арендной платы за 1 кв. м в год - 2100 руб.

2.  $K_t$  - коэффициент типа строения.

3.  $K_{nj}$  - коэффициент качества нежилого помещения:

$K_{nj} = K_{3.1} + K_{3.2} + K_{3.3}$ ,

где:

$K_{3.1}$  - размещение помещения;

$K_{3.2} = K_{3.2.1} + K_{3.2.2} + K_{3.2.3} + K_{3.2.4} + K_{3.2.5}$ ,

где:

$K_{3.2.1}$  - горячая вода - 0,05;

$K_{3.2.2}$  - центральное отопление - 0,10;

$K_{3.2.3}$  - водопровод - 0,05;

$K_{3.2.4}$  - канализация - 0,03;

$K_{3.2.5}$  - прочие - 0,05;

$K_{3.3}$  - использование прилегающей территории.

4.  $K_i$  - удобство использования.

5.  $K_d$  - коэффициент вида деятельности.

6.  $S$  - площадь нежилого помещения в метрах квадратных.