

**Федеральное государственное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
Финансовая академия при Правительстве
Российской Федерации**

(в интересах Минобрнауки России)

**Хрестоматия
по вопросам развития ЧГП
в сфере начального и среднего профессионального
образования**

*Для управленцев учреждений начального и среднего
профессионального образования*

Проект: Разработка и апробация методического обеспечения внедрения современных механизмов частно-государственного партнерства (ЧГП) в профессиональном образовании, включая предложения по нормативному правовому обеспечению их внедрения

Москва 2010

Содержание

- 1) Жукова Т.В., Левченко А.В. Льготное налогообложение как инструмент привлечения инвестиций в профессиональное образование// Налоговый вестник – 2009. - № 6. – С. 39-44
- 2) Бахтараева К.Б. Система начального и среднего профессионального образования: как привлечь негосударственные инвестиции // Экономика образования. – М., 2008. - №5 (52).
- 3) Постановление Правительства Республики Бурятия от 28.03.2008 N 139 «Об учреждении положения о целевой контрактной подготовке рабочих кадров и специалистов в государственных образовательных учреждениях начального и среднего профессионального образования Республики Бурятия»
- 4) Постановление Мэра города Хабаровска от 10.11.2004 N 1635 (ред. от 30.05.2008) "О порядке заключения инвестиционных контрактов на проведение реконструкции объектов нежилого фонда"
- 5) Решение Совета депутатов г. Бердска от 15.06.2006 N 105 "Об утверждении Положения "О порядке предоставления в аренду муниципального имущества в городе Бердске" в новой редакции

Статья 1

Льготное налогообложение как инструмент привлечения инвестиций в профессиональное образование

Доцент кафедры «Ценные бумаги и финансовый инжиниринг» ФГОУВПО «Финансовая академия при Правительстве РФ» **Жукова Т.В.**

Аспирант кафедры «Ценные бумаги и финансовый инжиниринг» ФГОУВПО «Финансовая академия при Правительстве РФ» **Левченко А.В.**

(Опубликовано: Налоговый вестник – 2009. - № 6. – С. 39-44)

Исследования и опросы региональных предприятий показывают актуальность и перспективность их сотрудничества с учреждениями профессионального образования. Это могут быть проведение стажировок, разработка корпоративных обучающих программ и другие. Однако не все компании могут это себе позволить. Грамотная политика льготного налогообложения в этой сфере позволит предприятиям не только широко сотрудничать с образовательными учреждениями, но и развивать сферу профессионального обучения за счет дополнительного привлечения инвестиций.

Не секрет, что средства, выделяемые из бюджета на развитие профессиональных учебных заведений, недостаточны. Тем не менее существует немало возможностей для привлечения дополнительных инвестиций со стороны предприятий-работодателей. Это могут быть материальная помощь, ремонт учебных помещений, модернизация материально-технической базы обучающих центров, выплаты дополнительных стипендий учащимся, предоставление транспорта студентам для доставки к месту прохождения практики. Учебные заведения в свою очередь могут направлять полученные средства на развитие обучающих программ, готовить наиболее востребованные кадры с учетом специфики предприятий региона и их потребностей, корпоративные программы повышения квалификации.

Действующее российское законодательство позволяет реализовывать не менее двадцати четырех форм частно-государственного партнерства¹. Например, создание целевого капитала (эндаумент-фонда), строительство зданий (сооружений) для нужд образовательного учреждения на основе инвестиционного договора, реконструкция помещений образовательного учреждения на основе договора аренды, реализация инвестиционных проектов (создание производственных объектов, закупка технологий и оборудования) и другие.

Эти механизмы пока еще не распространены. По большому числу из них отмечаются лишь единичные случаи применения. Причина – недостаточная финансовая мотивированность организаций-работодателей, которая объясняется, в том числе, слабым применением механизмов льготного налогообложения образовательных учреждений и предприятий, связанных с их деятельностью.

Зарубежная практика

Налоговые льготы (на примере налогового законодательства США, Великобритании, Канады, Малайзии и Китая) предоставляются организациям, которые инвестируют в развитие образования по большому числу налогов как общегосударственного, так и регионального уровней. Наиболее популярны льготы по налогу на прибыль. Повсеместно распространены скидки по налогу в отношении безвозмездной помощи образовательным учреждениям со стороны частных организаций. При этом безвозмездная помощь для целей налогообложения признается в любых формах: денежные средства, услуги, имущество, выполнение строительных работ, предоставление стипендиальной поддержки и другие.

Второе место по популярности занимает уменьшение налогооблагаемой базы на расходы по оплате обучения сотрудников в учреждениях профессионального образования, понесенные частными организациями.

Востребованными являются такие формы предоставления налоговых льгот, как применение налогового вычета из налога на прибыль соразмерно установленной доле от фонда оплаты труда учащихся, работающих в компании в течение определенного периода.

Популярна и такая мера как освобождение от уплаты НДС операций образовательных организаций, включая закупку и реализацию товаров или услуг, которые тесно связаны с образовательной и научной деятельностью.

Российская региональная практика

В практике работы российских регионов накоплен богатый опыт применения льготного налогообложения учреждений профессионального образования и связанных с их деятельностью предприятий.

Нормативно-правовые акты регионального и муниципального уровней:

- вводят в действие более низкие налоговые ставки или полное освобождение определенных категорий образовательных организаций от земельного и транспортного налогов;
- предоставляют инвестиционные налоговые кредиты предприятиям, участвующим в деятельности образовательных учреждений;
- снижают ставки налога на прибыль (в отношении сумм налога, зачисляемых в региональный бюджет) для предприятий, трудоустроивших выпускников, оплачивающих обучение своих сотрудников и других.

Всего можно выделить 131 нормативно-правовой акт шестидесяти двух субъектов Российской Федерации (на региональном и муниципальном уровнях), посвященных установлению механизмов льготного налогообложения². Детальное изучение практики их применения позволило выделить девятнадцать типовых механизмов льготного налогообложения. Из них двенадцать – в отношении образовательных учреждений и семь – в отношении организаций-инвесторов.

Для инвесторов, направляющих средства на развитие учреждений профессионального образования, льготы представлены, в основном, снижением ставок по различным налогам регионального и муниципального уровня, а также налоговым изъятием (освобождением от включения в налогооблагаемую базу) для налогов регионального уровня (таблица 1).

¹ См., например, Информационно-аналитические материалы о состоянии и развитии института частно-государственного партнерства в профессиональном образовании. Материалы размещены на интернет-ресурсе: www.budget-fin.ru.

² По состоянию на декабрь 2008 г., с использованием правовой базы «Консультант Плюс». Дополнительно см. отчет «Разработка предложений по совершенствованию налогового законодательства Российской Федерации в целях расширения возможностей участия работодателей в развитии учреждений профессионального образования». Материалы размещены на интернет-ресурсе: www.budget-fin.ru.

Таблица 1. Механизмы привлечения инвестиций в учреждения профессионального образования со стороны предприятий-работодателей

Механизм	Нормативные правовые акты
На региональном уровне	
<p>Снижение ставки по налогу на прибыль организаций при условии:</p> <ul style="list-style-type: none"> - направления денежных средств организациям образовательного сектора (в сумме не менее чем установленная законом доля от чистой прибыли); - участия в развитии учебно-материальной базы образовательных учреждений; - наличия в штате организации работающих выпускников образовательных учреждений. <p><i>(Выявлен в 3 регионах)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> — Закон Новосибирской области от 16.10.2003 N 142-ОЗ «О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области»; — Областной Закон от 28.11.2005 N 564-ОЗ «О налоговых ставках на территории Новгородской области»; — Закон Камчатского края от 22.11.2007 N 686 «Об установлении налоговой ставки налога на прибыль организаций, подлежащего зачислению в краевой бюджет, для отдельных категорий налогоплательщиков в Камчатском крае»
<p>Снижение ставки по налогу на имущество организаций, оказывающих услуги общественного питания образовательным учреждениям в отношении имущества, используемого в этой деятельности.</p> <p><i>(Выявлен в 2 регионах)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> — Закон Республики Карелия от 30.12.1999 N 384-ЗРК «О налогах (ставка налогов) и сборах на территории Республики Карелия»; — Закон Курганской области от 05.01.1996 N 32 «О ставках налога на имущество»
<p>Налоговое изъятие по налогу на имущество организаций, оказывающих услуги общественного питания образовательным учреждениям в отношении имущества, используемого в этой деятельности.</p> <p><i>(Выявлен в 1 регионе)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> — Закон Ярославской области от 15.10.2003 N 46-з «О налоге на имущество организаций в Ярославской области»
<p>Налоговое изъятие по транспортному налогу предприятий общественного питания, обслуживающих столовые высших и средних учебных профессиональных учреждений.</p> <p><i>(Выявлен в 1 регионе)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> — Закон Ярославской области от 05.11.2002 N 71-з «О транспортном налоге в Ярославской области»
На муниципальном уровне	
<p>Снижение ставки по земельному налогу для организаций, основной деятельностью которых является реализация продуктов питания образовательным учреждениям при условии направления высвободившихся средств исключительно на финансирование затрат на развитие организации, обеспечение занятости, сохранение и увеличение рабочих мест.</p> <p><i>(Выявлен в 1 муниципальном образовании)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> — Решение Совета депутатов сельского поселения Юрцовское Егорьевского муниципального района Московской области от 26.06.2008 N 74/18 «Об утверждении положения о льготном налогообложении на территории сельского поселения Юрцовское Егорьевского муниципального района Московской области»
<p>Предоставление инвестиционного налогового кредита (изменение сроков уплаты налога) по земельному налогу при условии финансирования организацией строительства и капитального ремонта объектов социальной сферы (в т.ч. образования), создания на предприятии рабочих мест для трудоустройства молодежи.</p> <p><i>(Выявлен в 2 муниципальных образованиях)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> — Решение Совета депутатов г. Серпухова Московской области от 26.06.2002 N 233/34 «Об утверждении положения об инвестиционном налоговом кредите»; — Решение Совета депутатов сельского поселения Саввинское Егорьевского муниципального района Московской области от 29.05.2008 N 16/39 «Об утверждении положения о льготном налогообложении на территории сельского поселения Саввинское Егорьевского муниципального района Московской области»

<p>Налоговая скидка по ЕНВД (устанавливается более низкое значения корректирующего коэффициента К2, участвующего в расчете налоговой базы) для компаний, исключительным видом деятельности которых является организация общественного питания в образовательных учреждениях. (Выявлен в 24 муниципальных образованиях)</p>	<p>— Решение районного Собрания Перелюбского муниципального района Саратовской области от 30.11.2007 N 7 п. 3 «О введении на территории Перелюбского муниципального района единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности»;</p> <p>— Решение Районного Совета Седельниковского муниципального образования Омской области от 20.10.2005 N 79 «О едином налоге на вмененный доход»;</p> <p>— Решение Пензенской городской Думы от 25.11.2005 N 240-16/4 «О введении в действие на территории г. Пензы системы налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности» и др.</p>
--	--

Для учебных центров в основном применяются механизмы, направленные на снижение общего уровня налоговой нагрузки. Они предусматривают использование высвободившихся средств на развитие образовательной и научной деятельности (таблица 2).

Таблица 2. Механизмы повышения инвестиционной привлекательности образовательных учреждений и отдельных направлений их деятельности

Механизм	Нормативные правовые акты
На региональном уровне	
<p>Снижение ставки по налогу на прибыль организаций для образовательных учреждений при условии направления использования высвободившихся средств на укрепление материально-технической базы, развитие учебной и научной деятельности. (Выявлен в 1 регионе)</p>	<p>— Закон Московской области от 24.11.2004 N 151/2004-ОЗ «О льготном налогообложении в Московской области»</p>
<p>Снижение ставки по налогу на прибыль организаций, финансируемых из бюджета регионального уровня (в т.ч. при условии направления высвободившихся средств на укрепление материально-технической базы). (Выявлен в 6 регионах)</p>	<p>— Закон Новосибирской области от 16.10.2003 N 142-ОЗ «О налогах и особенностях налогообложения отдельных категорий налогоплательщиков в Новосибирской области»;</p> <p>Закон Республики Мордовия от 25.11.2004 N 77-3 «О снижении ставок по налогу на прибыль организаций» и др.</p>
<p>Снижение ставки по налогу на имущество организаций для образовательных организаций, финансируемых из бюджета, в отношении объектов социально-культурной сферы, используемых для нужд образования. (Выявлен в 2 регионах)</p>	<p>— Закон Костромской области от 24.11.2003 N 153-ЗКО «О налоге на имущество организаций на территории Костромской области»;</p> <p>— Закон Владимирской области от 12.11.2003 N 110-ОЗ «О налоге на имущество организаций»</p>
<p>Снижение ставки по налогу на имущество организаций в отношении имущества, приобретенного за счет средств регионального или местного бюджетов. (Выявлен в 2 регионах)</p>	<p>— Закон Республики Алтай от 21.11.2003 N 16-1 «О налоге на имущество организаций на территории Республики Алтай»;</p> <p>— Закон Архангельской области от 14.11.2003 N 204-25-ОЗ «О введении в действие на территории Архангельской области налога на имущество организаций в соответствии с частью 2 Налогового Кодекса РФ и внесении изменений в некоторые законодательные акты Архангельской области»</p>

Налоговое изъятие по налогу на имущество организаций для образовательных учреждений в отношении имущества, используемого для нужд профессионального образования. <i>(Выявлен в 1 регионе)</i>	— Закон Орловской области от 25.11.2003 N 364-ОЗ «О налоге на имущество организаций»
Налоговое изъятие по налогу на имущество организаций в отношении имущества, приобретенного за счет средств регионального или местного бюджетов (не используемого в предпринимательской деятельности). <i>(Выявлен в 13 регионах)</i>	— Закон Сахалинской области от 24.11.2003 N 442 «О налоге на имущество организаций»; — Закон Челябинской области от 27.11.2003 N 189-ЗО «О налоге на имущество организаций» и др.
Снижение ставки по транспортному налогу для образовательных учреждений в отношении транспортных средств, используемых в основной (образовательной, научной) деятельности. <i>(Выявлен в 3 регионах)</i>	Закон Московской области от 24.11.2004 N 151/2004-ОЗ «О льготном налогообложении в Московской области» и др.
Налоговое изъятие по транспортному налогу для образовательных учреждений, финансируемых из бюджета (в отношении транспортных средств, используемых в образовательной деятельности). <i>(Выявлен в 19 регионах)</i>	— Закон Кировской области от 28.11.2002 N 114-ЗО «О транспортном налоге в Кировской области»; — Закон Тверской области от 06.11.2002 N 75-ЗО «О транспортном налоге в Тверской области»; — Закон Удмуртской республики от 27.11.2002 N 63-РЗ «О транспортном налоге в Удмуртской республике» и др.
На муниципальном уровне	
Снижение ставки по земельному налогу образовательных учреждений в отношении земельных участков, на которых расположены объекты социально-культурной сферы, используемые для нужд образования. <i>(Выявлен в 7 муниципальных образованиях)</i>	— Решение Воткинской городской Думы от 16.11.2005 N 22 «О земельном налоге муниципального образования «Город Воткинск» и др.
Налоговое изъятие по земельному налогу образовательных учреждений, финансируемых из бюджета, в отношении земельных участков, на которых расположены объекты социально-культурной сферы, используемые для нужд образования. <i>(Выявлен в 46 муниципальных образованиях)</i>	— Решение Думы Нижнетавдинского муниципального района от 26.11.2007 N 42 «О земельном налоге» и др.
Отсрочка, рассрочка в отношении земельного налога для бюджетных образовательных учреждений в форме переноса сроков уплаты авансовых платежей по земельному налогу в связи с задержками в поступлении средств из бюджета на его уплату. <i>(Выявлен в 1 муниципальном образовании)</i>	— Решение Думы Качканарского городского округа от 19.10.2006 N 244 «Об установлении дополнительного основания и иного условия предоставления отсрочки и рассрочки уплаты земельного налога в 2006 году» и др.
Налоговая скидка по ЕНВД (устанавливается более низкое значения корректирующего коэффициента К ₂ , участвующего в расчете налоговой базы) для учреждений начального профессионального образования, которые в рамках образовательного процесса активно занимаются производством и реализацией продукции по профилю профессиональной подготовки. <i>(Выявлен в 2 муниципальных образованиях)</i>	— Решение Собрании депутатов Ванинского муниципального района от 27.11.2007 N 131 «О введении местных налогов на территории Ванинского муниципального района Хабаровского края на 2008 год» и др.

Нерешенные вопросы и проблемы

Развитие системы налогообложения в России оставляет нерешенные вопросы со стороны практики применения налоговых льгот на федеральном уровне³.

Во-первых, перечень налоговых льгот по инвестиционной деятельности частных компаний, связанных с образовательной сферой, является ограниченным и представлен:

- освобождением от НДС передачи денежных средств некоммерческим организациям на

³ Подробнее см. материалы коллектива авторов под руководством к.э.н. Гончаренко Л.И. на тему «Применение механизмов налогового стимулирования привлечения инвестиций в деятельности российских вузов».

формирование целевого капитала, а также основных средств, нематериальных активов и (или) иного имущества некоммерческим организациям на осуществление основной деятельности, не связанной с предпринимательством;

- исключением из базы по расчету налога на прибыль расходов на подготовку и переподготовку штатных сотрудников (в том числе с повышением квалификации) на договорной основе (кроме оплаты обучения вузах и ссузах при получении сотрудниками высшего и среднего специального образования);

Во-вторых, введенные налоговые льготы носят общий характер. Не предусмотрено специфических льгот, обусловленных взаимодействием организаций и физических лиц с учреждениями высшего профессионального образования:

- Общими являются льготы в отношении безвозмездной передачи имущества в рамках благотворительной деятельности, а также льготы, связанные с формированием целевого капитала. Вместе с тем отсутствуют льготы по налогу на прибыль организаций для жертвователей - юридических лиц, равно как и для физических лиц — по налогу на доходы физических лиц. Тем самым дополнительно сокращаются возможности организации долгосрочных благотворительных программ.

- Из базы по расчету налога на прибыль исключаются расходы на подготовку и переподготовку штатных сотрудников. Как следствие, ограниченным становится потенциал реализации механизмов налогового стимулирования в области организации корпоративных образовательных программ, расширения сферы платных образовательных услуг на основе долгосрочных контрактов.

В-третьих, налоговые льготы часто носят ограниченный характер. Доходы в виде безвозмездно полученного образовательными учреждениями имущества применяется только непосредственно к имуществу. Безвозмездная передача прав пользования имуществом, а также бесплатное выполнение работ и услуг для образовательного учреждения формируют внереализационный доход учебного центра и включаются в налоговую базу по налогу на прибыль организаций.

В-четвертых, существуют налоговые риски в виде нечеткости законодательства и различных его трактовок налоговыми органами по вопросам:

- предоставления фонда общежитий в наем;
- ссылок на лицензионные договоры как необходимое условие освобождения от НДС при реализации исключительных прав на отдельные объекты интеллектуальной собственности и т.д.

Для решения существующих проблем можно предложить более сорока правовых механизмов, предоставляющих льготы для организаций-инвесторов и образовательных учреждений, которые получают инвестиции. Для их реализации были инициированы поправки в действующее налоговое законодательство на федеральном, региональном и муниципальном уровнях⁴.

Правотворческая инициатива

Для развития льготного налогообложения и расширения частного-государственного партнерства очень важна инициатива предприятий и граждан Российской Федерации.

Физические и юридические лица могут самостоятельно внести предложения о предоставлении налоговых льгот, на основании которых могут быть подготовлены соответствующие нормативные правовые акты.

Обычно муниципальные образования и субъекты власти Российской Федерации устанавливают порядок предоставления налоговых льгот на основании заявлений.

К заявлению требуется приложить обоснования влияния введения льготы на результаты деятельности налогоплательщика; примерную оценку доходов бюджета, выпадающих в результате введения льготы; описание эффекта от введения налоговой льготы как результата использования средств, высвобождающихся от введения льготы.

Следует учитывать, что в каждом муниципальном образовании или субъекте РФ могут существовать особенности в отношении требований к заявлениям и порядку их рассмотрения. Так, в нормативных правовых актах некоторых регионов устанавливаются типовые формы заявлений и порядок их рассмотрения. По результатам введения льготы налогоплательщику-организации может быть вменено в обязанность предоставить отчет об использовании средств, высвободившихся у него в результате применения льгот. Иногда устанавливается требование обязательного целевого характера использования

⁴ Содержание указанных поправок прошло обсуждение в рамках парламентских слушаний 13 ноября 2008 г. – см. отчет «Разработка предложений по совершенствованию налогового законодательства Российской Федерации в целях расширения возможностей участия работодателей в развитии учреждений профессионального образования». Материалы размещены на интернет-ресурсе: www.budget-fin.ru.

налоговой льготы⁵. В некоторых субъектах (муниципальных образованиях) установлены жесткие временные рамки для подачи заявлений (например, не позднее, чем за пять месяцев до начала года⁶).

Заявление с обоснованием введения налоговой льготы предоставляется главе муниципального образования, совету депутатов либо иному представительному органу муниципального образования, уполномоченному органу по предоставлению льгот субъекта РФ.

Итоговое решение о предоставлении налоговой льготы принимается представительным органом муниципального образования (законодательным органом власти субъекта РФ), часто по результатам заключений комиссий⁷, экспертных советов⁸ – координационных органов исполнительных органов власти.

Также для внесения предложений о предоставлении налоговой льготы нормативным правовым актом на региональном уровне можно обращаться к одному из перечисленных лиц⁹:

- депутатам,
- высшим должностным лицам субъекта Российской Федерации (руководителям высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации),
- представительным органам местного самоуправления,
- представительным органам власти субъекта,
- в общественные объединения, граждан, проживающих на территории данного субъекта, если это установлено Конституцией (уставом) субъекта РФ.

Если инициатива по налоговой льготе касается муниципального уровня¹⁰, то возможно обращение к:

- выборным органам местного самоуправления,
- главам местной администрации,
- органам территориального общественного самоуправления,
- инициативным группам граждан¹¹,
- иным субъектам правотворческой инициативы, установленным уставом муниципального образования.

Перечисленные лица сами по себе обладают правотворческой инициативой и могут инициировать процедуру обоснования налоговой льготы и ее введения по факту обращения граждан Российской Федерации или юридических лиц.

Статья 2

Университетское управление: практика и анализ, №3(55), 2008.

Бахтараева Карина Борисовна,

Институт финансовых рынков и прикладной экономики Финансовой академии при Правительстве РФ

Система начального и среднего профессионального образования: как привлечь негосударственные инвестиции

Формирование в сфере начального и среднего профессионального образования (далее – НПО и СПО) эффективных механизмов привлечения негосударственных инвестиций является важным направлением развития российской системы профессионального образования и условием успешного развития российской экономики.

Дефицит финансирования сферы профессионального образования, острая потребность субъектов частного сектора в квалифицированных кадрах обуславливают объективную необходимость объединения финансовых и организационных ресурсов государства и субъектов частного сектора для развития системы профессионального образования.

В то же время анализ деятельности учреждений НПО и СПО¹² показывает низкую активность взаимодействия данных учреждений и субъектов частного сектора – об этом свидетельствуют некоторые параметры финансово-хозяйственной деятельности данных образовательных учреждений (далее - ОУ) (см. таблицу 1).

⁵ Например, Закон Калининградской области от 14.05.2005 N 586 «Об установлении и использовании налоговых льгот по платежам в областной бюджет».

⁶ Например, г. Северодвинск Архангельской области.

⁷ Например, Амурский муниципальный район.

⁸ Например, г. Воронеж.

⁹ В соответствии с Федеральным законом от 06.10.1999 N 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».

¹⁰ Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

¹¹ Как правило, нормативными правовыми актами субъектов РФ и муниципальных образований устанавливается, что инициативная группа граждан должна включать не менее трех процентов граждан, обладающих избирательным правом.

¹² Анализ деятельности 16 учреждений НПО и 27 учреждений СПО был проведен в рамках выполнения в 2007г. проекта «Разработка механизмов привлечения негосударственных инвестиций в систему начального и среднего профессионального образования» (заказчик - Федеральное агентство по образованию, главный исполнитель – Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации).

Таблица 1 – Некоторые параметры финансово-хозяйственной деятельности обследованных образовательных учреждений НПО и СПО (средние показатели по исследуемой совокупности), 2007 г.

№	Наименование показателя	Учреждения НПО	Учреждения СПО
1	Доля бюджетных доходов в совокупном объеме доходов	80-90%	50-70%
2	Доля внебюджетных доходов	от 10-20% (тенденция постепенного снижения в ряде учреждений)	от 30-50% (тенденция постепенного снижения в ряде учреждений)
3	Основные источники внебюджетных доходов:	100%, в т.ч.	100%, в т.ч.
3.1	Доходы от предпринимательской деятельности	45%	49%
3.2	Доходы от платной образовательной деятельности	22%	40%
3.3	Добровольные пожертвования физических и юридических лиц	22%	8%
3.4	Доходы от сдачи помещений в аренду	11%	3%
4	Обеспеченность учреждения материально-техническими ресурсами	довольно высокая	довольно высокая
5	Уровень износа основных фондов	46% (тенденция постепенного увеличения в ряде учреждений)	35% (тенденция постепенного увеличения в ряде учреждений)

В большинстве учреждений НПО и СПО основным источником доходов являются бюджетные средства, а потенциально возможные источники внебюджетного финансирования, такие как платные образовательные услуги, предпринимательская (производственная) деятельность, развиты незначительно. При этом высокий уровень бюджетного финансирования не компенсирует потребности учреждений в развитии материально-технической базы, стимулировании работы преподавателей и сотрудников учреждения, разработке и внедрении новых образовательных программ.

Основные факторы, определяющие возможность привлечения негосударственных инвестиций учреждениями НПО и СПО

Возможность успешного привлечения учреждениями НПО и СПО негосударственных инвестиций зависит от ряда факторов и условий, среди которых есть как экономические и финансовые, определяющие особенности системы финансирования и экономический потенциал учреждений, так и организационно-правовые.

На уровне конкретного учреждения НПО (СПО), помимо его профиля и качественных характеристик деятельности, важную роль играют экономическое состояние региона и отрасли, для которой учреждение готовит специалистов, а также ситуация на рынке труда региона (уровень заработной платы специалистов, их востребованность).

Приток частных инвестиций в систему НПО и СПО означает, с одной стороны, получение образовательными учреждениями дополнительных материальных и нематериальных ресурсов. С другой стороны, становясь участником инвестиционного процесса, учреждение НПО (СПО) вовлекается в несвойственную ему сферу деятельности, что сопряжено с необходимостью обладания дополнительными знаниями и ресурсами, а также возможностью реализации дополнительных рисков.

В этой связи важным фактором является уровень развития экономического и управленческого потенциала учреждения - гибкость системы управления, эффективность маркетинговой политики и системы финансового менеджмента, в особенности в области планирования, прогнозирования и контроля управления финансовыми ресурсами учреждения.

Актуальные механизмы привлечения негосударственных инвестиций

Заинтересованность работодателей и их готовность участвовать в подготовке квалифицированных кадров и повышении качества образования подтверждаются результатами общероссийского конкурса, в рамках которого 76 инновационных учреждений НПО и СПО получили более 3,7 млрд. рублей финансирования, из которых 1,9 млрд. – средства региональных бюджетов и работодателей.¹³

¹³ Конкурсный отбор проводится в рамках приоритетного национального проекта «Образование», направление «Государственная поддержка подготовки рабочих кадров и специалистов для высокотехнологичных производств в государственных образовательных учреждениях начального профессионального и среднего профессионального образования».

В то же время для активизации государственно-частного партнерства в сфере НПО и СПО необходимы более универсальные механизмы, основанные не на прямом участии государства, а на эффективном сотрудничестве работодателей и учреждений НПО (СПО).

Для крупных учреждений НПО (СПО), а также для учреждений, являющихся базовыми по подготовке специалистов для крупных предприятий региона (страны), перспективными механизмами являются создание эндаумент-фонда и выполнение заказа работодателей на подготовку кадров.

В то же время для небольших учреждений со стандартным перечнем образовательных программ наиболее приемлемо реализовать инвестиционные проекты на базе учреждения с привлечением частных компаний соответствующего производственного профиля.

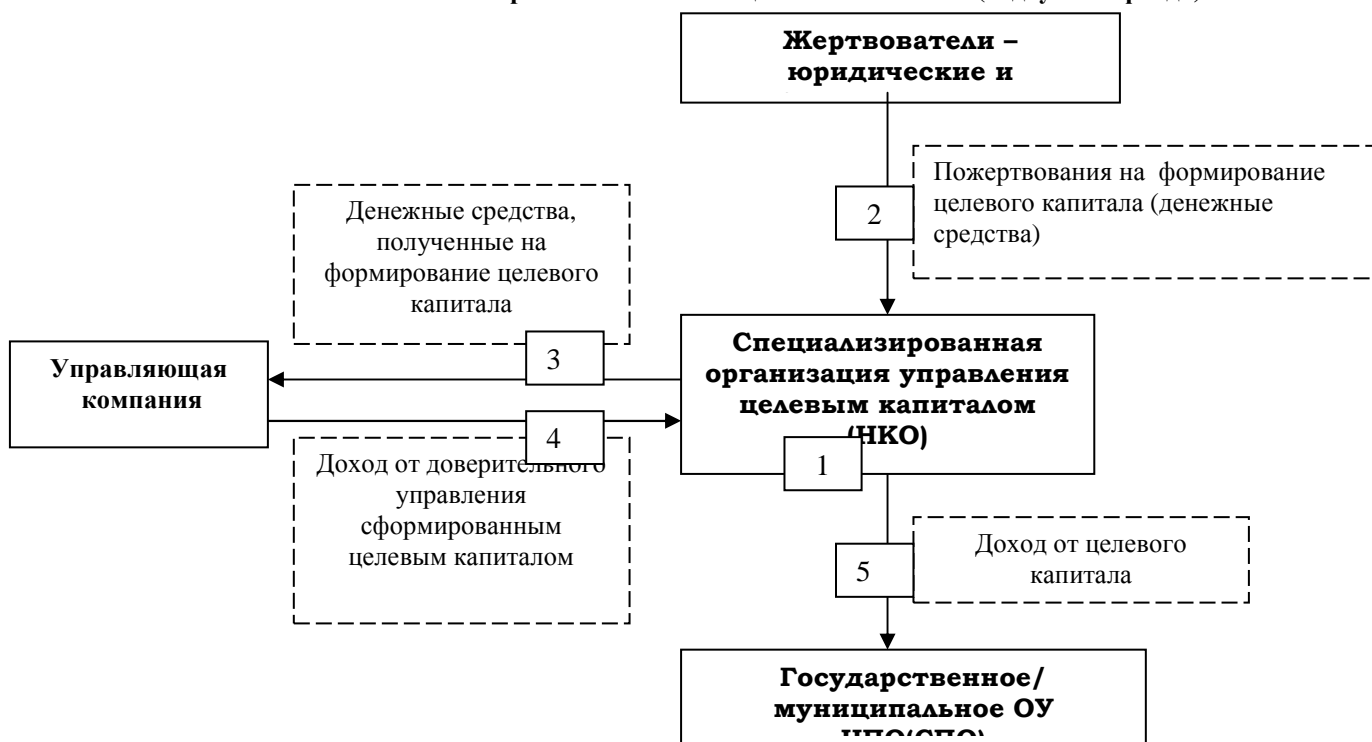
Рассмотрим некоторые актуальные механизмы привлечения негосударственных инвестиций учреждениями НПО (СПО) более подробно.

1. Создание эндаумент-фондов (целевого капитала) для учреждений НПО (СПО)

Экономико-правовая модель механизма

Эндаумент – это форма долгосрочного привлечения и использования средств на определенные цели, как правило, общественно-значимые. Создание эндаумент-фондов в российских условиях целесообразно через механизм целевого капитала, порядок реализации которого установлен Федеральным законом №275-ФЗ от 30.12.2006г. «О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций». Механизм работы эндаумент-фонда представлен на схеме 1.

Схема 1 – Схема работы механизма целевого капитала (эндаумент-фонда)



Пояснения к схеме:

1. Юридическое/физическое лицо создает специализированную некоммерческую организацию в форме фонда, в уставе которого зафиксировано, что он создан для формирования целевого капитала, использования и распределения дохода от целевого капитала в пользу конкретного ОУ;
2. В течение года формируется целевой капитал фонда за счет пожертвований благотворителей (только в виде денежных средств);
3. Фонд передает целевой капитал в доверительное управление Управляющей компании;
4. Управляющая компания направляет полученный доход ОУ для его использования в соответствии с установленными целями;
5. Попечительский совет фонда направляет доходы от целевого капитала ОУ и формирует отчет, публикуемый в сети Интернет. Жертвователь имеет право отменить пожертвование в случае нецелевого использования средств.

Налоговый режим для эндаумент-фондов следующий: передача денежных средств некоммерческим организациям на формирование целевого капитала не облагается НДС, а доходы в виде денежных средств, полученных на формирование целевого капитала, доходы от доверительного управления целевым капиталом и доходы от использования целевого капитала не подлежат налогообложению налогом на

прибыль.

Необходимые организационно-экономические условия для реализации механизма

Возможности учреждения НПО (СПО) по привлечению негосударственных инвестиций через эндаумент-фонд в значительной степени зависят от выполнения для учреждения следующих условий:

1. Наличие большого количества выпускников
2. Высокий уровень востребованности выпускников на рынке труда и в крупнейших компаниях региона
3. Наличие большого количества специальностей и профессий, соответствующих отраслевой структуре экономики региона, или наличие статуса учреждения в качестве базового по подготовке специалистов для определенной отрасли
4. Высокий уровень информационной открытости учреждения
5. Высокая доля добровольных пожертвований во внебюджетных доходах учреждения
6. Активное сотрудничество с частными компаниями по различным направлениям деятельности
7. Наличие дополнительных образовательных программ
8. Наличие инновационных образовательных программ и технологий
9. Реализация активной маркетинговой политики по продвижению образовательных и иных услуг учреждения на рынке, а также привлечению спонсоров, работодателей, выпускников и родителей учащихся.

В настоящее время практика создания эндаумент-фондов для учреждений НПО (СПО) отсутствует, что обусловлено воздействием ряда негативных факторов. Одним из таких факторов является неготовность работодателей инвестировать в учреждения НПО (СПО) без гарантий высокого качества обучения и направления выпускников на предприятие. Другой сдерживающий фактор - довольно высокий для сферы НПО (СПО) минимальный размер целевого капитала (3 млн.руб), а также отсутствие налоговых льгот по налогу на прибыль для жертвователей - юридических лиц и налоговых вычетов для жертвователей - физических лиц. Немаловажным негативным фактором также является отсутствие в России эффективных и прозрачных механизмов благотворительной деятельности и соответствующего нормативно-правового и методического обеспечения спонсорства в сфере образования.

2. Строительство зданий (сооружений) для нужд учреждения НПО (СПО) на основе инвестиционного договора

Экономико-правовая модель механизма

Для осуществления строительства объектов недвижимого имущества на застройщика (инвестора) должен быть оформлен земельный участок. В соответствии со ст. 20 Земельного кодекса, образовательные учреждения, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Таким образом, механизмы привлечения негосударственных инвестиций с целью строительства объектов недвижимого имущества для ОУ могут быть реализованы только через учредителей ОУ – соответствующих органов государственной власти (органов местного самоуправления) (см. схему 2).¹⁴

Орган государственной власти/местного самоуправления и субъект частного сектора заключают инвестиционный договор, согласно которому инвестор обязуется осуществить финансирование строительства здания (сооружения), а собственник имущества ОУ предоставить ему в аренду земельный участок. Для предоставления в пользование инвестору земельного участка заключается договор аренды земельного участка на период реализации инвестиционного проекта до сдачи объекта в эксплуатацию (это может быть новый земельный участок или земельный участок, закрепленный за ОУ на праве постоянного бессрочного пользования).

Субъект частного сектора осуществляет финансирование строительства нового здания (сооружения) (как жилого, так и нежилого назначения). Построенное здание (сооружение) будет использоваться совместно ОУ и инвестором.

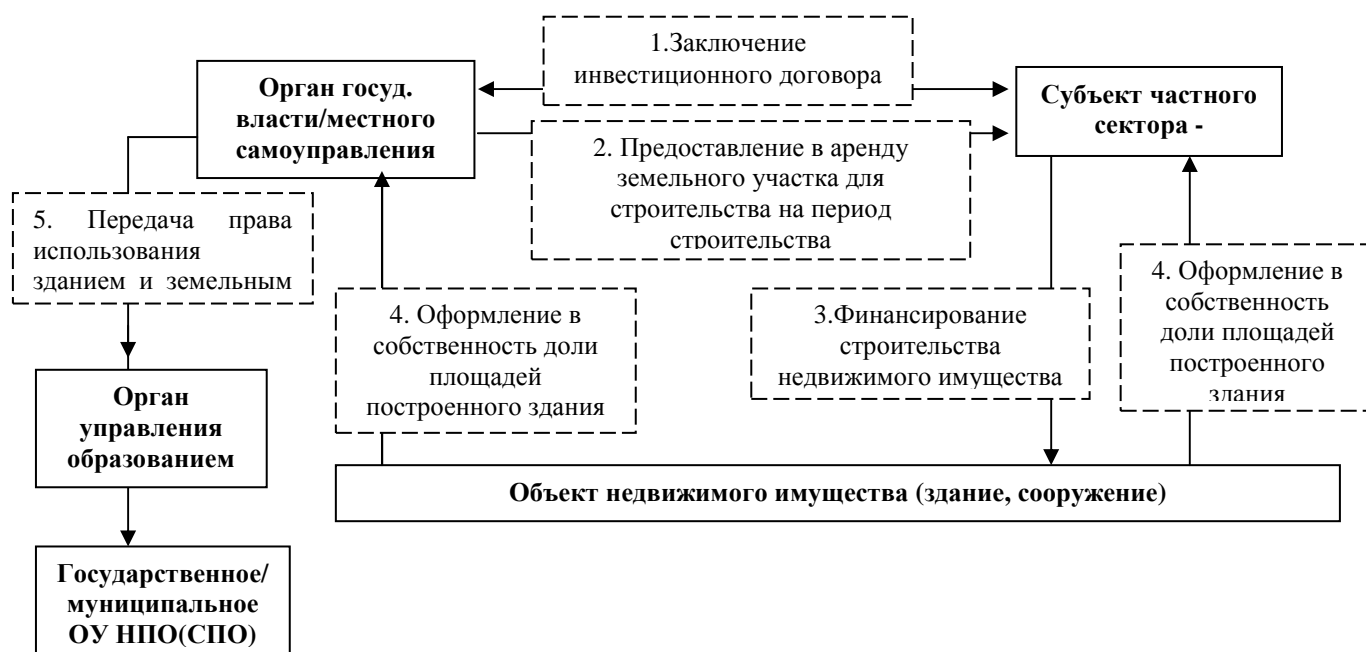
В инвестиционном договоре может быть предусмотрена обязанность инвестора выплатить органу государственной власти/местного самоуправления денежную компенсацию за пользование инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой. Кроме того, должна быть предусмотрена конкурсная процедура отбора инвесторов для осуществления строительства объектов недвижимого имущества.

В инвестиционном договоре должны быть определены имущественные права сторон после завершения строительства здания (сооружения), а именно: орган государственной власти/местного самоуправления и инвестор получают в собственность определенные доли площадей построенного здания.

¹⁴ В отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, действует иной порядок, установленный Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 августа 2007 г. № 505 «О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества» (вместе с Положением о принятии федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов).

При этом в инвестиционном договоре должно быть указано, что орган государственной власти/местного самоуправления передает полученные площади построенного здания (сооружения) в ведение соответствующего органа управления образованием для нужд конкретного ОУ.

Схема 2 – Строительство зданий (сооружений) для нужд ОУ на основе инвестиционного договора



Необходимые организационно-экономические условия для реализации механизма

Возможность привлечения ОУ инвестиций для строительства необходимых зданий (сооружений), а также потенциальная эффективность данного инвестиционного проекта в определенной степени будут зависеть от выполнения для ОУ следующих условий:

1. Наличие зданий (помещений), находящихся в состоянии, не пригодном для эксплуатации или наличие неиспользуемых земельных участков, не занятых зданиями (сооружениями) для образовательных целей
2. Благоприятное территориальное (экономико-географическое) расположение неиспользуемых зданий (сооружений)/земельных участков, закрепленных за ОУ (близость к крупным предприятиям, центру города/района, торговым центрам, офисам и др.)
3. Недостаточный уровень обеспеченности учреждения учебными и иными площадями, необходимыми для реализации образовательного процесса
4. Наличие нормативных правовых актов субъекта РФ и муниципального образования, регулирующих порядок осуществления негосударственных инвестиций в объекты недвижимого имущества, находящихся в собственности субъекта РФ/муниципального образования
5. Активное сотрудничество с частными компаниями по различным направлениям
6. Высокий уровень информационной открытости учреждения

7. Наличие эффективной системы управления в учреждении и наличие необходимых инструментов мониторинга и контроля для реализации механизма и соблюдения интересов учреждения.

Реализация данного механизма позволит не только расширить доходную базу ОУ за счет эффективного использования новых площадей, но и способствовать повышению качества обучения, развитию новых направлений образовательной деятельности (дополнительных образовательных программ, курсов и тренингов), расширению взаимодействия с потенциальными работодателями и другими образовательными учреждениями.

Вместе с тем, основным недостатком механизма является сложность его реализации, т.е. механизм может быть реализован только при поддержке органов государственной власти/местного самоуправления. Кроме того, руководству ОУ потребуются определенные навыки в управлении объектами недвижимости с целью их эффективного использования и соблюдения интересов ОУ, контроля расходов ОУ на управление новыми помещениями, проведения маркетинговых мероприятий.

3. Привлечение негосударственных инвестиций на основе реализации заказа на подготовку кадров

Экономико-правовая модель механизма

Частная компания (заказчик) осуществляет заказ на подготовку учреждением НПО (СПО) определенного количества специалистов по одной или нескольким специальностям.

Заказчик осуществляет финансирование реализации заказа на подготовку специалистов, т.е. обеспечивает финансирование обучения студента в полном объеме за весь период получения образования (см. схему 3). ОУ, заказчик и физические лица, которые будут проходить обучение в рамках заказа на подготовку специалистов, заключают договор на оказание платных образовательных услуг.

Студенты, которые будут проходить обучение в рамках заказа на подготовку специалистов, заключают с заказчиком ученический договор, по которому обязуются поступить на работу к заказчику на установленный срок после окончания обучения и получения соответствующей квалификации.

Порядок финансирования заказа на подготовку специалистов со стороны заказчика определяется по согласованию между заказчиком и ОУ и должен включать в себя финансирование инвестиционной составляющей (всех или части капитальных затрат учреждения, связанных с подготовкой специалистов):

Вариант 1 - Заказчик финансирует в полном объеме текущие затраты на обучение необходимого количества человек, а также осуществляет поставку оборудования (материалов), необходимых для реализации заказа на подготовку специалистов.

Вариант 2 - Заказчик финансирует в полном объеме текущие затраты на обучение определенного количества человек в течение определенного количества лет, а также осуществляет строительство нового/реконструкцию старого учебного корпуса/мастерских/общежития ОУ.

Схема 3 - Механизм реализации заказа на подготовку специалистов



Необходимые организационно-экономические условия для реализации механизма

Получение учреждением НПО (СПО) заказа на подготовку специалистов зависит от выполнения для учреждения следующих условий:

1. Наличие большого количества специальностей и профессий, соответствующих отраслевой структуре экономики региона, или наличие статуса учреждения в качестве базового по подготовке специалистов для определенной отрасли/компании.

2. Высокий уровень востребованности выпускников на рынке труда и в крупнейших компаниях региона

3. Высокое качество подготовки специалистов

4. Высокий уровень информационной открытости учреждения
5. Активное сотрудничество с частными компаниями по различным направлениям деятельности
6. Наличие высокого уровня экономического и управленческого потенциала для реализации механизма – определения оптимальной стоимости обучения специалистов в рамках заказа, осуществления обучения, управления объектами имущества, полученными от субъектов частного сектора.

Очевидно, что для учреждений НПО (СПО), которые не являются базовыми учреждениями для конкретной отрасли и не готовят уникальных специалистов для крупнейших предприятий страны, заказ на подготовку кадров не будет являться универсальным механизмом, потому что ОУ не сможет привлечь заказ или должно будет конкурировать за его реализацию с другими аналогичными учреждениями.

В таких случаях ОУ в зависимости от выполнения необходимых организационно-экономических условий могут реализовать предложенные выше механизмы, являющиеся более универсальными, или развивать новые направления образовательной деятельности для привлечения финансирования со стороны работодателей.

Предложения по развитию механизмов привлечения негосударственных инвестиций

Дальнейшее развитие механизмов привлечения негосударственных инвестиций в сферу НПО (СПО) определяется общим уровнем ее инвестиционной привлекательности, эффективностью существующих механизмов государственно-частного партнерства, а также успешностью преодоления негативных факторов, препятствующих привлечению инвестиций.

Повышение инвестиционной привлекательности учреждений НПО (СПО) и развитие условий для государственно-частного партнерства – это взаимосвязанные задачи, реализация которых требует совместных усилий и согласованных действий как органов государственной власти, так и образовательных учреждений и субъектов частного сектора.

Участие органов государственной власти и органов местного самоуправления должно быть направлено на реализацию мероприятий, обеспечивающих благоприятные условия для привлечения негосударственных инвестиций в сферу НПО (СПО).

Так, например, система государственного стимулирования частных инвестиций в сфере образования, обеспечивающая эффективное использование государственных и муниципальных гарантий, налоговых льгот, в особенности на региональном и муниципальном уровнях, позволит частным компаниям более активно инвестировать в строительство и реконструкцию объектов недвижимого имущества для учреждений НПО (СПО).

Внедрение комплексной системы поддержки и поощрения спонсорства и меценатства в образовании, включающей мероприятия по повышению общественного статуса организаций, инвестирующих в образование, а также систему налоговых льгот, позволит привлечь широкий круг частных инвесторов, повысить их заинтересованность в финансировании сферы НПО (СПО), осознать необходимость участия бизнеса в развитии профессионального образования.

Для обеспечения необходимой юридической прозрачности механизмов привлечения инвестиций и защиты интересов обеих сторон необходимо соответствующее нормативно-правовое и методическое обеспечение привлечения инвестиций образовательными учреждениями, в особенности на региональном и муниципальном уровнях.

Базовым направлением также является создание единой системы раскрытия информации в сфере образования, необходимой для повышения информационной открытости ОУ и обеспечения публичного доступа заинтересованных лиц к информации об их деятельности: финансово-экономическом положении, материально-технической базе, преподавательском составе, образовательных услугах и других направлениях деятельности, выпускниках и их востребованности на рынке труда, партнерствах с частными компаниями и крупнейших инвестиционных проектах.

Участие субъектов частного сектора в развитии механизмов привлечения негосударственных инвестиций, помимо непосредственного финансирования сферы НПО (СПО), может быть реализовано путем создания институтов общественного взаимодействия в образовании (попечительских советов, экспертных советов и др.), а также благотворительных организаций и некоммерческих организаций – собственников целевого капитала.

Участие учреждений НПО (СПО) в развитии механизмов привлечения негосударственных инвестиций должно быть сконцентрировано на повышении инвестиционной привлекательности учреждений, их готовности к партнерству с частными компаниями вне зависимости от организационно-правового статуса учреждения (бюджетное или автономное).

В качестве основного направления можно выделить совершенствование системы финансового менеджмента в ОУ – постановки системы финансового планирования и прогнозирования, управления инвестициями, управления рисками.

Дополнительными направлениями являются повышение информационной открытости учреждения, а также активизация маркетинговой деятельности.

От активности маркетинговой политики учреждения, от умения определять стратегические направления развития учреждения, внедрять новые образовательные программы, искать новые направления

деятельности зависит и активность частных инвесторов. Например, изучение опыта муниципальных колледжей США показывает, что даже маленькие колледжи в небольших городах активно привлекают частных спонсоров, работодателей, выполняют заказы для государства и частных лиц.

В конечном итоге, необходимо постоянно учитывать, что для ОУ задача привлечения инвестиций не только в том, чтобы расширить базу внебюджетных доходов, но и научиться их эффективно использовать, сделать учреждение устойчивым к изменениям во внешней среде при сохранении основных целей и задач его деятельности.

НПА 1

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 28 марта 2008 г. N 139 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ЦЕЛЕВОЙ КОНТРАКТНОЙ ПОДГОТОВКЕ РАБОЧИХ КАДРОВ И СПЕЦИАЛИСТОВ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ НАЧАЛЬНОГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

В соответствии с Законом Российской Федерации от 10.07.1992 N 3266-1 "Об образовании" (в редакции Федерального закона от 01.12.2007 N 313-ФЗ), Законом Республики Бурятия от 02.06.1993 N 338-ХП "Об образовании" (в редакции Закона Республики Бурятия от 08.10.2007 N 2559-III), Законом Республики Бурятия от 05.05.2005 N 1147-III "О начальном профессиональном образовании в Республике Бурятия" (в редакции Закона Республики Бурятия от 21.12.2006 N 2026-III) Правительство Республики Бурятия постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о целевой контрактной подготовке рабочих кадров и специалистов в государственных образовательных учреждениях начального и среднего профессионального образования Республики Бурятия.
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Первый заместитель Председателя
Правительства Республики Бурятия
И.М.ЕГОРОВ

Утверждено
Постановлением Правительства
Республики Бурятия
от 28.03.2008 N 139

ПОЛОЖЕНИЕ О ЦЕЛЕВОЙ КОНТРАКТНОЙ ПОДГОТОВКЕ РАБОЧИХ КАДРОВ И СПЕЦИАЛИСТОВ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ НАЧАЛЬНОГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

1. Настоящее Положение определяет понятие целевой контрактной подготовки рабочих кадров и специалистов, порядок финансирования расходов на целевую контрактную подготовку рабочих кадров и специалистов за счет средств республиканского бюджета, предусмотренных на начальное и среднее профессиональное образование, и средств организаций различных форм собственности (далее - организации).

2. Под целевой контрактной подготовкой рабочих кадров и специалистов в государственных образовательных учреждениях начального и среднего профессионального образования Республики Бурятия (далее - учреждения довузовского профессионального образования) понимается обучение по образовательным программам начального и среднего профессионального образования на основе контракта, заключаемого между учреждением довузовского профессионального образования, организацией и учащимся либо студентом (далее - обучающийся).

3. Финансирование расходов на целевую контрактную подготовку рабочих кадров и специалистов осуществляется в пределах средств, предусмотренных Министерству образования и науки Республики Бурятия на содержание подведомственных учреждений довузовского профессионального образования в законе Республики Бурятия о республиканском бюджете на очередной финансовый год, и средств организации на условиях софинансирования в размере не менее 30 процентов от утвержденных финансовых нормативов по предоставлению начального и среднего профессионального образования за весь период обучения.

4. Министерство образования и науки Республики Бурятия обеспечивает финансирование целевой контрактной подготовки рабочих кадров в учреждениях довузовского профессионального образования в

соответствии с утвержденными финансовыми нормативами, в пределах выделенных средств.

5. Средства организации направляются на финансирование дополнительных расходов по подготовке заявленных кадров, в том числе на укрепление материально-технической базы, оплату по дополнительным образовательным программам в рамках специализации по профилю работы организации, заключившей контракт, доплаты преподавателям и мастерам производственного обучения стимулирующего характера.

6. Целевая контрактная подготовка рабочих кадров (специалистов) реализуется на основе контракта (прилагается) между учреждением довузовского профессионального образования, организацией и обучающимся до истечения установленного учебным планом срока окончания обучения по данной профессии (специальности).

7. Организация представляет до 1 апреля текущего года в Министерство образования и науки Республики Бурятия подписанную руководителем заявку на целевую контрактную подготовку рабочих кадров (специалистов) в произвольной форме, с указанием количества мест, профессии (специальности), уровня квалификации, гарантий софинансирования.

8. Министерство образования и науки Республики Бурятия ежегодно, до 1 мая текущего года, определяет учреждения довузовского профессионального образования и количество учебных мест по целевой контрактной подготовке рабочих кадров и специалистов по заявленным профессиям и специальностям.

9. Контингент поступающих на условиях целевой контрактной подготовки рабочих кадров и специалистов формируется на добровольной основе учреждением довузовского профессионального образования с участием кадровой службы организации.

10. Организация может осуществлять отбор из числа обучающихся в учреждениях довузовского профессионального образования для обучения на условиях целевой контрактной подготовки с последующим заключением контракта.

11. Учреждение довузовского профессионального образования согласовывает с организацией рабочую учебную программу и уровни квалификации.

12. Организация при заключении контракта с учреждением довузовского профессионального образования и обучающимся на целевую контрактную подготовку рабочих кадров (специалистов) может предусматривать дополнительные меры социальной поддержки обучающегося: доплату к стипендии в период обучения, выплату заработной платы и обеспечение питания в период прохождения производственной практики, предоставление общежития и другие.

13. Организация производит оплату учреждению довузовского профессионального образования расходов на целевую контрактную подготовку на условиях софинансирования в размерах и в сроки, определяемые контрактом.

14. Организация вправе взыскать с обучающегося выплаченные по договору дополнительные суммы на его социальную поддержку в период обучения в случаях:

- отчисления из учреждения довузовского профессионального образования по неуважительным причинам в соответствии с его уставом;
- отказа приступить к работе в установленные контрактом сроки;
- увольнения по собственному желанию до истечения срока отработки, установленного контрактом.

15. От возмещения затрат, указанных в пункте 14 настоящего Положения, освобождаются обучающиеся:

- при наличии медицинских противопоказаний к работе в конкретных организациях (должностях) или на территориях;
- при наличии одного из родителей или супруга (супруги) - инвалида первой или второй группы, если работа предоставляется не по месту постоянного жительства родителей или супруга (супруги);
- жены (мужья) военнослужащих офицерского и начальствующего состава, прапорщика, мичмана и других военнослужащих, работающих по контракту в Вооруженных Силах Российской Федерации, органах Министерства внутренних дел Российской Федерации и других федеральных служб, если работа предоставляется не по месту службы мужа (жены);
- дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей;
- инвалиды первой и второй групп.

Приложение
к Положению о целевой
контрактной подготовке
рабочих кадров и специалистов
в государственных образовательных
учреждениях начального и среднего
профессионального образования
Республики Бурятия

**КОНТРАКТ
НА ЦЕЛЕВУЮ ПОДГОТОВКУ РАБОЧИХ КАДРОВ И СПЕЦИАЛИСТОВ В
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ НАЧАЛЬНОГО И**

СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

г. _____ "___" _____ 20__ г.

Учебное заведение _____,

(наименование)

именуемое в дальнейшем "учебное заведение", в лице директора действующего

(фамилия, имя, отчество)

на основании устава учебного заведения.

Организация _____,

(наименование)

в лице _____,

(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании _____,

и обучающийся _____,

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем "обучающийся", с согласия его законных представителей (родители, опекуны, попечители и др.):

(фамилия, имя, отчество)

(фамилия, имя, отчество)

руководствуясь Положением о целевой контрактной подготовке рабочих кадров и специалистов в государственных учреждениях начального и среднего профессионального образования Республики Бурятия, утвержденным постановлением Правительства Республики Бурятия от "___" _____ 20__ г. N ___ (в дальнейшем - Положение), заключили настоящий контракт о нижеследующем:

1. Предмет контракта

Предметом настоящего контракта является целевая контрактная подготовка

(фамилия, имя, отчество)

в течение ___ лет по профессии (специальности) начального (среднего) профессионального образования _____

(код и наименование профессии, специальности)

с выдачей диплома или свидетельства государственного образца о начальном (среднем) профессиональном образовании и предоставлении обучающемуся рабочего места после окончания обучения в соответствии с полученной профессией (специальностью).

2. Обязательства сторон

Учебное заведение:

1. Обеспечивает условия для освоения учащимся (студентом) основной образовательной программы по избранной профессии (специальности) в соответствии с государственным образовательным стандартом и заявленным уровнем квалификации.

2. Производит корректировку учебных планов и программ в рамках государственного образовательного стандарта по предложению организации (перечислить дисциплины).

3. Обеспечивает меры социальной поддержки учащемуся (студенту) в соответствии с действующим законодательством.

4. Другие обязательства (перечислить): _____

Организация: _____

1. Обеспечивает софинансирование целевой контрактной подготовки рабочих кадров (специалистов) в размере _____ с перечислением финансовых средств учебному заведению в срок _____.

2. В период обучения _____
(фамилия, имя, отчество)

обеспечивает на время прохождения производственной практики оплачиваемым (неоплачиваемым) рабочим местом по получаемой профессии и закрепляет наставника.

3. Принимает _____
(фамилия, имя, отчество)

на работу после окончания образовательного учреждения на должность, в соответствии с полученной профессией (специальностью), на срок не менее одного года.

4. В период обучения _____
(фамилия, имя, отчество студента)

в учебном заведении с момента заключения настоящего контракта:

- выплачивает ему надбавку к стипендии в размере _____;

- оплачивает по договору с учебным заведением (полностью или частично)

проживание в общежитии в размере _____,

коммунальные и бытовые услуги (перечислить) _____.

5. Другие обязательства (перечислить) _____

Обучающийся:

1. Осваивает в установленные сроки образовательную программу по профессии (специальности) в соответствии с государственным образовательным стандартом и заявленным уровнем квалификации.

2. Соблюдает во время учебы Устав учебного заведения.

3. Трудоустраивается в организацию по направлению работодателя не позднее _____ текущего года и отработывает не менее ____ лет.

4. Другие обязательства (перечислить) _____

3. Ответственность сторон

3.1. В случае невыполнения учебным заведением, организацией своих обязательств по настоящему контракту по отношению к обучающемуся, последний освобождается от своих обязательств по настоящему контракту и ответственности за их неисполнение.

3.2. В случае невыполнения обучающимся своих обязательств по настоящему контракту организация вправе взыскать с обучающегося в установленном законодательством порядке выплаченные ему по контракту дополнительные суммы.

3.3. Обучающийся в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязательств по настоящему контракту обязан возместить организации выплаченные по контракту дополнительные суммы, возместить учебному заведению затраты, связанные с установлением ему государственной стипендии, других социальных пособий (доплат) и льгот с момента заключения настоящего контракта до получения диплома (свидетельства).

3.4. Обучающийся освобождается (по его заявлению) от исполнения своих обязательств по пункту 3.3 контракта в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4. Общие положения

4.1. Настоящий контракт составлен в трех экземплярах по одному для каждой из сторон.

4.2. Настоящий контракт может быть изменен, расторгнут по письменному соглашению сторон или в судебном порядке.

4.3. Дополнительные соглашения между сторонами, а также ранее заключенные договоры и соглашения имеют юридическую силу в части, не противоречащей условиям настоящего контракта.

4.4. Настоящий контракт вступает в силу с момента подписания всеми

сторонами. Споры по настоящему контракту рассматриваются в установленном законодательством порядке.

5. Юридические адреса сторон

Учебное заведение:

адрес _____

телефон/факс _____

банковские реквизиты _____

Организация:

адрес _____

телефон/факс _____

банковские реквизиты _____

Обучающийся:

домашний адрес _____

серия, номер паспорта, кем и когда выдан _____

телефон _____

Учебное заведение	Организация	Обучающийся
	(законные представители)	
(Ф.И.О.)	(Ф.И.О.)	(Ф.И.О.)
(подпись)	(подпись)	(подпись)
"__" _____ 200__ г.	"__" _____ 200__ г.	"__" _____ 200__ г.
М.П.	М.П.	

НПА 2

МЭР ГОРОДА ХАБАРОВСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 10 ноября 2004 г. N 1635
О ПОРЯДКЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ КОНТРАКТОВ
НА ПРОВЕДЕНИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА
(в ред. постановлений мэра г. Хабаровска
от 12.04.2005 N 614, от 30.05.2008 N 1424)

В целях развития инвестиционной деятельности на территории муниципального образования, а также в связи с необходимостью упорядочения работ по осуществлению реконструкции объектов нежилого фонда, проводимой за счет средств инвесторов постановляю:

1. Утвердить Положение "О порядке заключения инвестиционных контрактов на проведение реконструкции объектов нежилого фонда" (далее - Положение) согласно приложению 1.

2. Утвердить Методику определения доли муниципального образования при заключении инвестиционных контрактов на проведение инвесторами реконструкции объектов нежилого фонда (далее - Методика) согласно приложению 2.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на директора департамента муниципальной собственности г. Хабаровска Лебеду В.Ф.

4. Пресс-службе администрации города (Горбунов А.В.) опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

(п. 5 в ред. постановления мэра г. Хабаровска от 30.05.2008 N 1424)

И.о. мэра города
В.П.Казаченко

Приложение 1
к постановлению
мэра города Хабаровска
от 10 ноября 2004 г. N 1635

ПОЛОЖЕНИЕ
"О ПОРЯДКЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ КОНТРАКТОВ"

НА ПРОВЕДЕНИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА"

(в ред. постановления мэра г. Хабаровска
от 12.04.2005 N 614)

Настоящее Положение регулирует отношения между участниками инвестиционной деятельности, устанавливает основы и общие принципы инвестиционной деятельности в области реконструкции объектов нежилого фонда, находящихся на территории г. Хабаровска, устанавливает порядок заключения инвестиционных контрактов.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" N 39-ФЗ принят 25.02.1999, а не 05.02.1999.

Положение разработано на основе Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 05.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", Устава муниципального образования города Хабаровска, утвержденного решением Хабаровской городской Думы от 03.01.2002 N 162, решения Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 N 211 "Об утверждении правил землепользования и застройки в городе Хабаровске", решения Хабаровской городской Думы от 18.06.2002 N 221 "Об утверждении положения о порядке управления, владения и распоряжения муниципальной собственностью в г. Хабаровске".

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение подлежит применению для урегулирования процесса реконструкции объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности (далее - Объекты недвижимости).

Полномочия по организации работ, связанных с реконструкцией Объектов недвижимости, от имени муниципального образования осуществляет департамент муниципальной собственности г. Хабаровска.

1.2. Инвестиционные проекты в сфере реконструкции Объектов недвижимости на территории города с привлечением внебюджетных источников финансирования реализуются на основе инвестиционных контрактов в случае, если проект предусматривает:

- реконструкцию зданий или сооружений, находящихся в муниципальной собственности;
- долевое участие муниципального образования в инвестиционном проекте;
- передачу в результате реализации инвестиционного проекта в муниципальную собственность вновь созданного имущества либо иных благ.

Действие настоящего Положения не распространяется на процесс реконструкции объектов жилого фонда; объектов недвижимости для личных нужд граждан, не связанных с предпринимательской деятельностью; на условия инвестиционных контрактов по реконструкции объектов топливно-заправочного комплекса, а также условия инвестиционных контрактов по проектам реконструкции Объектов недвижимости без изменения существующих площадей, либо если вновь создаваемые общие площади составляют не более 100 кв. м.

1.3. Распоряжение объектами муниципальной собственности допускается только после проведения регистрации прав собственности на указанные Объекты недвижимости.

1.4. В случае, если реализация инвестиционного проекта предусматривает снос Объектов недвижимости, предоставление компенсаций собственникам, нанимателям, арендаторам и иным лицам из Объектов недвижимости, подлежащих сносу, а также другие расходы, связанные с освобождением данных Объектов недвижимости, возмещаются за счет инвесторов (в счет доли инвестора) с включением данных расходов в стоимость осуществляемых проектов.

1.5. Компенсация собственникам Объектов недвижимости, подлежащих сносу в процессе реконструкции, осуществляется на основе рыночной оценки, выполненной согласно действующему законодательству.

1.6. Инвестиционные контракты на реконструкцию Объектов недвижимости могут предусматривать возможность определения доли муниципального образования по контракту в денежной форме в объеме рыночной стоимости выкупаемых площадей, либо возможность приобретения инвестором и передачи площадей в других объектах недвижимости, соответствующих по суммарной рыночной стоимости выкупаемой доли.

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Исключен с 12 апреля 2005 года. - Постановление мэра г. Хабаровска от 12.04.2005 N 614.

3. ПРИНЦИПЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В ОБЛАСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Инвестиционная деятельность в области реконструкции Объектов недвижимости на территории города Хабаровска осуществляется в соответствии со следующими принципами:

- добросовестная конкуренция;
- соблюдение социальных, экономических и экологических интересов местного сообщества и гражданских прав населения;
- обязательность выполнения условий контракта;
- ответственность сторон;
- гарантирование финансовых и имущественных интересов муниципального образования;
- соблюдение строительных, санитарных, экологических и т.п. норм и правил;
- учет потребности муниципального образования в расширении и обновлении социальной и инженерной инфраструктуры (прежде всего, магистральных сетей).

4. ТРЕБОВАНИЯ К ИНВЕСТТОРАМ

4.1. Требования к инвесторам устанавливаются для привлечения профессиональных и финансово стабильных организаций, обеспечения прозрачности договорных отношений, установления системы гарантий реализации инвестиционного проекта в срок, защиты интересов граждан и муниципального образования.

4.2. Инвесторы, участвующие в реализации инвестиционных контрактов, должны:

- подтвердить наличие достаточных финансовых ресурсов для реализации проекта;
- не иметь задолженности по обязательным платежам перед бюджетами всех уровней и внебюджетными фондами;
- не находиться в процессе реорганизации и ликвидации;
- не находиться в состоянии процедур несостоятельности (банкротства);
- иметь положительную деловую репутацию и профессиональный опыт.

5. ТРЕБОВАНИЯ К ИНВЕСТИЦИОННЫМ КОНТРАКТАМ

5.1. Инвестиционный контракт должен в обязательном порядке предусматривать следующие существенные условия:

- предмет контракта;
- подробное описание Объекта недвижимости, подлежащего реконструкции с включением описания объектов инженерной и социальной инфраструктуры, строительство которых берут на себя стороны;
- распределение долей между участниками контракта по результатам его реализации (с подробным описанием имущества, передаваемого каждой стороне, в том числе, объектов социальной и инженерной инфраструктуры);
- содержание, подробное описание и сроки этапов реализации проекта (проектирование, получение необходимых разрешений, реконструкция, ввод в эксплуатацию, оформление имущественных прав, эксплуатация);
- сроки производства работ и ввода в эксплуатацию отдельных пусковых комплексов;
- основания прекращения контракта;
- гарантии исполнения обязательств;
- основания и виды ответственности за нарушение условий контракта.

5.2. Доля муниципального образования по контракту, не может быть менее 10% от вновь созданной общей площади Объекта недвижимости, либо ее стоимостного эквивалента, рассчитываемого на основе средних рыночных цен на Объекты недвижимости сравнимого качества, сложившихся на момент оплаты.

5.3. Окончательный размер Доли муниципального образования на момент заключения инвестиционного контракта рассчитывается в соответствии с Приложением 2 "Методика определения доли муниципального образования при заключении инвестиционных контрактов на проведение реконструкции объектов нежилого фонда".

6. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ИНВЕСТТОРОМ ДО ПОДПИСАНИЯ КОНТРАКТА

6.1. Нотариально заверенные копии учредительных документов инвестора: устав, учредительный договор, свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

6.2. Справка из налогового органа об отсутствии задолженности по уплате налогов за последний отчетный период;

6.3. Лицензии на право осуществления строительной деятельности (если инвестор будет

самостоятельно осуществлять реконструкцию);

6.4. Финансовая отчетность (бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках) за последний год, подтверждающая положительные финансовые результаты работы компании;

6.5. Доверенность либо иной документ, подтверждающий полномочия лица, ведущего переговоры по вопросу заключения инвестиционного контракта.

6.6. Иные подтверждения значительного профессионального опыта и деловой репутации (резюме, рекомендательные письма, публикации в СМИ, перечень успешно реализованных проектов, награды и премии и т.п.).

6.7. Указанные документы представляются для формирования персонального дела инвестиционного проекта. Должностные лица и подразделения администрации, осуществляющие согласование контракта, в случае необходимости, могут ознакомиться с материалами дела.

7. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО КОНТРАКТА

7.1. Инвестором подается обращение в департамент муниципальной собственности г. Хабаровска о намерении осуществления реконструкции Объекта недвижимости с представлением предварительной концепции инвестиционного проекта.

В случае, когда Объект недвижимости закреплен на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, обращение подается тем муниципальным предприятием или учреждением, за которым закреплен Объект недвижимости.

7.2. Департамент муниципальной собственности г. Хабаровска в течение 15 рабочих дней с момента получения обращения определяет:

- лицо, уполномоченное выступать стороной по инвестиционному контракту от имени муниципального образования.

В случае если Объект недвижимости, закреплен на праве хозяйственного или оперативного управления, то вышеуказанным лицом выступает муниципальное предприятие или учреждение, за которым закреплен данный Объект недвижимости, либо лицо, указанное в обращении муниципального предприятия или учреждения и имеющее соответствующие разрешения на осуществление предполагаемой деятельности.

- технического эксперта инвестиционного проекта, который проводит предварительный расчет условий инвестиционного контракта и доводит их до сведения инвестора.

7.3. После подготовки распорядительного акта мэра города на проектирование реконструкции Объекта недвижимости инвестор или лицо, уполномоченное выступать стороной по инвестиционному контракту от имени муниципального образования, вправе заключить договор на проектирование реконструкции с проектной организацией, имеющей лицензию на соответствующий вид деятельности.

7.4. После получения согласованной проектной документации по реконструкции Объекта недвижимости инвестор заключает договор с техническим экспертом инвестиционного проекта на осуществление отдельных функций технического надзора за ходом реализации инвестиционного проекта.

7.5. На основании заключения технического эксперта инвестиционного проекта, лицо, уполномоченное выступать стороной по инвестиционному контракту от имени муниципального образования, подготавливает проект инвестиционного контракта и самостоятельно обеспечивает согласование проекта инвестиционного контракта с подразделениями администрации города.

7.6. Заключение инвестиционного контракта является обязательным условием при согласовании распорядительного акта мэра города на разрешение реконструкции Объекта недвижимости.

7.7. Согласование и подписание дополнительных соглашений к контракту и Актов о реализации инвестиционного контракта осуществляются в аналогичном порядке.

Приложение 2
к постановлению
мэра города Хабаровска
от 10 ноября 2004 г. N 1635

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДОЛИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ КОНТРАКТОВ НА ПРОВЕДЕНИЕ ИНВЕСТОРАМИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА

1. Общие положения

1.1. Методика предназначена для оценки (расчета) доли муниципального образования (далее - Доли) при осуществлении реконструкции объектов нежилого фонда за счет средств инвесторов.

1.2. Размер Доли учитывает место расположения Объекта недвижимости, его функциональное

назначение после проведения реконструкции, размер вновь создаваемых площадей, уровень технической оснащенности Объекта недвижимости, уровень его физического износа.

1.3. В случае изменения исходных данных для определения Доли во вновь создаваемом имуществе перерасчет может быть произведен на любом из этапов реализации инвестиционного проекта по утвержденным базовым показателям на момент выпуска распорядительного документа, закрепляющего за инвестором право реконструировать Объект недвижимости.

2. Используемые определения

2.1. Определения, используемые в данной Методике, идентичны определениям, утвержденным в п. 2 Приложения 1 "Положение о порядке заключения инвестиционных контрактов на проведение реконструкции объектов нежилого фонда".

3. Определение Доли во вновь создаваемом имуществе

3.1. Размер Доли во вновь создаваемом имуществе (Да) определяется по формуле:

$$Da = Sb \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6, (3.1.)$$

где:

Sb - базовый размер Доли во вновь создаваемом имуществе. Устанавливается в размере 10%;

K1 - коэффициент территориальной принадлежности Объекта недвижимости, определяется по таблице 1;

K2 - коэффициент, учитывающий вариант дальнейшего использования Объекта недвижимости, определяется по таблице 2;

K3 - коэффициент, учитывающий размер вновь создаваемых площадей, определяется по таблице 3;

K4 - коэффициент технической оснащенности Объекта недвижимости, учитывает наличие и состояние коммунальных сетей, инженерного оборудования здания, а также необходимость в их модернизации при проведении реконструкции, определяется по таблице 4;

K5 - коэффициент, учитывающий физический износ Объекта недвижимости, определяется по таблице 5;

K6 - коэффициент, учитывающий вариант проводимой реконструкции, определяется по таблице 6.

Таблица 1

Коэффициент территориальной принадлежности
Объекта недвижимости

Опущена, значения коэффициента – от 0,4 до 2,5.

Таблица 2

Коэффициент функционального назначения Объекта недвижимости

N п/п	Функциональное назначение Объекта недвижимости	Значение коэффициента
1.	Объект промышленного назначения	1,05
2.	Объект сферы услуг	1,15
3.	Объект административного назначения	1,20
4.	Объект торгового назначения	1,25

Таблица 3

Размер реконструкции в натуральном выражении

N п/п	Величина вновь создаваемой общей площади Объекта недвижимости	Значение коэффициента
1.	от 100 кв. м до 200 кв. м	1,20
2.	от 201 кв. м до 400 кв. м	1,18
3.	от 401 кв. м до 600 кв. м	1,15
4.	от 601 кв. м до 800 кв. м	1,12
5.	свыше 800 кв. м	1,10

Таблица 4

Коэффициент технической оснащенности Объекта недвижимости

N п/п	Удельный вес затрат на коммунальные сети, инженерное оборудование Объекта и выполнение технических условий в сводном сметном расчете	Значение коэффициента
----------	--	--------------------------

1.	свыше 15%	1,0
2.	от 10% до 15%	1,05
3.	менее 10%	1,1

Таблица 5

Коэффициент физического износа Объекта недвижимости

№ п/п	Величина износа Объекта недвижимости по данным технического паспорта ГУ "КБТИ"	Значение коэффициента
1.	износ более 75%	1,0
2.	износ от 50% до 75%	1,05
3.	износ от 25% до 50%	1,10
4.	износ менее 25%	1,15

Таблица 6

Варианты проводимой реконструкции

№ п/п	Вариант реконструкции	Значение коэффициента
1.	Пристройка к существующему Объекту недвижимости	0,5
2.	Надстройка над существующим Объектом недвижимости	1,0
3.	Объединенный вариант	0,75

4. Особые условия

4.1. В случае если в ходе проведения реконструкции Объекта недвижимости требуется произвести снос его конструктивных основных элементов, то Доля во вновь созданном Объекте недвижимости (Дас) определяется следующим образом:

$$Дас = Сб + Оц, (4.1.)$$

где,

Оц - удельный вес рыночной стоимости существующего Объекта недвижимости, в общем объеме затрат по вновь создаваемому Объекту недвижимости, определяется по формуле:

$$Оц = (Ос/Ор) \times 100, (4.2.)$$

где,

Ос - рыночная стоимость существующего Объекта недвижимости, определяется согласно отчету об оценке, выполненного согласно действующему законодательству;

Ор - общий объем затрат по вновь создаваемому Объекту недвижимости, определяется на основе сводного сметного расчета инвестиционного проекта.

4.2. В случае особой значимости инвестиционного проекта для социально-экономического развития муниципального образования размер Доли может быть пересмотрен, несмотря на результаты расчетов по утвержденной Методике. Окончательное решение в данном случае принимается мэром города на основании заключения департамента муниципальной собственности г. Хабаровска.

НПА 3

Утверждено Решением 6 сессии Совета депутатов муниципального образования г. Бердска второго созыва от 15.06.2006 N 105

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ БЕРДСКЕ (В НОВОЙ РЕДАКЦИИ)

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ, Законом Новосибирской области от 06.12.2001 N 198-ОЗ "Об управлении и распоряжении государственной собственностью Новосибирской области", Уставом города Бердска Новосибирской области, Основными положениями по управлению и распоряжению муниципальным имуществом г. Бердска, утвержденными Решением Совета депутатов г. Бердска от 24.04.2003 N 61, и устанавливает порядок сдачи в аренду и субаренду муниципального имущества г. Бердска, переданного в хозяйственное ведение и оперативное управление муниципальными предприятиями и учреждениями, а также не закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями, т.е. находящегося в муниципальной казне, и порядок определения величины арендной платы за пользование

муниципальным имуществом и ее перечисления в местный бюджет.

1.2. Порядок предоставления во временное пользование муниципального имущества г. Бердска, закрепленного за муниципальными учреждениями социальной сферы по договорам о сотрудничестве (совместной деятельности и т.п.), определяется Положением "О порядке предоставления во временное пользование муниципального имущества г. Бердска, находящегося в ведении муниципальных учреждений социальной сферы, и осуществлении контроля за поступлением средств от сдачи муниципального имущества во временное пользование, в том числе спонсорской помощи" (приложение N 1 к настоящему Положению).

1.3. Учет объектов муниципальной собственности, сдаваемых в аренду (пользование), ведет отдел по управлению муниципальным имуществом управления экономического развития промышленности и торговли администрации г. Бердска (далее - Отдел).

1.4. Отдел производит регистрацию всех договоров аренды и субаренды недвижимого и движимого муниципального имущества.

1.5. Договоры субаренды заключаются только с согласия администрации муниципального образования г. Бердска (далее - Администрация) в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

1.6. Сдача объектов в аренду не влечет передачу права собственности на них.

1.7. Договоры аренды объектов муниципального недвижимого имущества, за исключением аренды зданий (сооружений, строений, нежилых помещений) сроком до 1 года, подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы города Бердска по Новосибирской области.

1.8. Настоящее Положение утверждается на сессии Совета депутатов г. Бердска.

II. Представитель собственника, арендодатели, балансодержатели и арендаторы

2.1. Арендодателями муниципального имущества выступают:

а) муниципальное унитарное предприятие, если муниципальное имущество находится в хозяйственном ведении муниципального унитарного предприятия; представителем собственника при сдаче недвижимого муниципального имущества, находящегося на балансе муниципального унитарного предприятия, является Администрация.

Договоры аренды, предметом которых является недвижимое имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями, подлежат обязательному согласованию с Администрацией. Сдача в аренду недвижимого муниципального имущества данными предприятиями без согласия Администрации влечет недействительность договора аренды недвижимого имущества в установленном законодательством порядке.

Договоры аренды, предметом которых является движимое имущество, муниципальные унитарные предприятия заключают самостоятельно. Арендная плата по ним рассчитывается на основе Методики, установленной настоящим Положением;

б) Администрация по договорам аренды муниципального недвижимого и движимого имущества, если муниципальное имущество находится:

- в оперативном управлении муниципальных учреждений;
- на балансе муниципальных казенных предприятий;
- либо составляет муниципальную казну г. Бердска.

2.2. Балансодержателями муниципального имущества выступают муниципальные унитарные и казенные предприятия и муниципальные учреждения, на балансе которых находится муниципальное имущество.

2.3. Арендаторами муниципального имущества, находящегося на балансе муниципальных предприятий и учреждений или в муниципальной казне г. Бердска, могут быть любые юридические и физические лица, в том числе иностранные, зарегистрированные в Российской Федерации в установленном законодательством порядке в качестве лиц, самостоятельно осуществляющих предпринимательскую деятельность.

III. Имущество, сдаваемое в аренду (временное пользование)

3.1. Имущество, сдаваемое в аренду по договорам аренды, по тексту настоящего Положения:

а) единые имущественные комплексы муниципальных предприятий и учреждений, их структурных единиц, производств, цехов, иных подразделений;

б) здания, сооружения, строения и нежилые помещения, находящиеся на балансе муниципальных унитарных и казенных предприятий, муниципальных учреждений;

в) оборудование, автотранспорт и другое движимое имущество, находящееся на балансе муниципальных предприятий и учреждений;

г) движимое и недвижимое имущество, находящееся в муниципальной казне г. Бердска.

3.2. Имущество, используемое по договорам о сотрудничестве (совместной деятельности и т.п.), по тексту настоящего Положения:

а) единые имущественные комплексы муниципальных учреждений социальной сферы, их структурных единиц и иных подразделений;

б) здания, сооружения, строения и нежилые помещения, находящиеся на балансе муниципальных учреждений социальной сферы;

в) оборудование, автотранспорт и другое движимое имущество, находящееся на балансе муниципальных учреждений социальной сферы.

IV. Порядок и сроки рассмотрения предложений о предоставлении муниципального имущества в аренду

4.1. Инициаторами сдачи муниципального движимого и недвижимого имущества в аренду могут выступать администрация г. Бердска, Совет депутатов г. Бердска, муниципальные предприятия и учреждения.

4.2. Отдел готовит перечень муниципального имущества, подлежащего сдаче в аренду:

а) свободных неиспользуемых объектов,

б) и объектов, используемых по договорам аренды, - с момента уведомления одной из сторон о расторжении договора,

и условия аренды свободного и освобождающегося имущества и публикует сведения о предлагаемых в аренду объектах в средствах массовой информации с предложением подать заявки до установленного срока (не менее 30 дней).

4.3. Для рассмотрения вопроса о сдаче в аренду муниципального имущества юридическим и физическим лицам, которые в соответствии с настоящим Положением могут являться Арендаторами, в Отдел представляются:

- заявка установленной формы (приложение к Положению N 3), где указано конкретное имущество, подлежащее передаче в аренду, с указанием направлений его использования;

- учредительные документы Арендатора;

- решение о государственной регистрации Арендатора;

- состав имущества, передаваемого в аренду, согласованный с балансодержателем;

- копия баланса Арендатора и приложение к балансу (финансовые результаты);

- свидетельство о постановке на налоговый учет;

- карта постановки на статистический учет.

Не рассматриваются заявки юридических и физических лиц в случае, если ранее действовавшие с ними договоры аренды муниципального имущества расторгнуты в связи с существенным нарушением ими условий договоров.

4.4. В случае поступления нескольких заявок на аренду объекта муниципальной собственности проводятся торги (конкурс, аукцион) в соответствии с Положением "О проведении торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам права аренды объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, нежилых помещений), находящихся в муниципальной собственности г. Бердска" (приложение N 2).

Отдел, по истечении установленного в публикации срока, в течение 15 дней готовит материалы для рассмотрения их на конкурсной комиссии (далее - конкурсная комиссия). Состав конкурсной комиссии утверждается решением сессии Совета депутатов г. Бердска.

По окончании конкурса Отдел оформляет протокол результатов проведения конкурса, который утверждается постановлением Главы города. На основании решения конкурсной комиссии, утвержденного Главой, Отдел готовит для заключения с победителем конкурса проект договора, составленный в соответствии с типовой формой (приложение N 4), который передается для подписания Главе города Бердска. Договор на аренду муниципального имущества заключается в течение 30 дней с момента окончания срока подачи заявок на аренду объекта.

Выписка из протокола комиссии по результатам конкурса направляется всем лицам, подавшим заявки.

4.5. В случае поступления только одной заявки на аренду объекта муниципальной собственности, а также в случае передачи в аренду имущества, подлежащего использованию для целей жизнеобеспечения городского населения, условия передачи в аренду оценивает также конкурсная комиссия, которая готовит предложения Главе города:

а) о возможности заключения договора аренды с заявителем либо

б) об отказе в заключении договора аренды и передаче объекта на повторные торги (предоставлении в аренду на условиях, предложенных комиссией).

В случае отсутствия заявок на аренду объекта муниципальной собственности муниципального имущества, Отдел вновь включает данный объект в перечень имущества, подлежащего передаче в аренду, для размещения информации в средствах массовой информации.

4.6. Если в предлагаемом в аренду здании (помещении, строении) находится муниципальное имущество (оборудование, инвентарь), то одновременно с договором на аренду здания (помещения, сооружения) заключается договор на аренду имущества.

V. Договор аренды муниципального имущества

5.1. Основным документом, регламентирующим отношения представителя Собственника, Арендодателя, Балансодержателя и Арендатора, является договор аренды.

5.2. Договор аренды может быть краткосрочным - до 1 года и долгосрочным - от 1 года и более. Договоры аренды на объекты жизнеобеспечения города (котельные, водозаборы, сети), а также долгосрочные договоры на срок более 5 лет заключаются по решению сессии Совета депутатов г. Бердска.

5.3. В договоре аренды предусматриваются состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер и порядок внесения арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей и ответственность сторон.

5.4. При заключении договора аренды может быть предусмотрено условие страхования муниципального имущества, сдаваемого в аренду (арендуемое имущество) Арендатором. Договор страхования оформляется (заключается) в период регистрации договора аренды с соответствующей страховой организацией, с которой Администрацией заключено генеральное соглашение. Указанный договор страхования относится к добровольным видам страхования. Страховой взнос не входит в арендную плату и уплачивается Арендатором в качестве отдельного единовременного платежа в размере и на условиях, определяемых заключаемым договором страхования. Указанное страхование не распространяется на аренду нежилых помещений, где Арендаторами выступают государственные и муниципальные предприятия и учреждения, общественные объединения в случае аренды ими муниципального имущества.

5.5. В договоре аренды может быть установлено условие, при котором Арендатор производит капитальный ремонт (реконструкцию) сданного в аренду муниципального имущества за счет собственных средств, с возмещением затрат в порядке, установленном ст. 616 ГК РФ. Предложения о внесении данного условия в договор готовятся постоянно действующей комиссией по вопросам использования муниципального имущества (далее - постоянно действующая комиссия). Состав постоянно действующей комиссии утверждается решением сессии Совета депутатов г. Бердска.

В состав указанной комиссии входят специалисты администрации г. Бердска (отдела по управлению муниципальным имуществом управления экономического развития, промышленности и торговли; юридического отдела; управления финансов и налоговой политики; отдела архитектуры, строительства и транспорта; управления труда и социальной поддержки населения), управления жилищного коммунального хозяйства, ГУ ЦГСЭН, 5-го отряда УГПС и представители Совета депутатов г. Бердска.

В полномочия постоянно действующей комиссии входит рассмотрение заявлений о возмещении Арендатору затрат за произведенный капитальный ремонт и реконструкцию арендуемого объекта в счет арендной платы, об изменении ставки арендной платы с применением коэффициента социальной значимости. Зачет затрат на капитальный ремонт и реконструкцию допускается только при соблюдении следующих условий:

а) Арендатор предварительно письменно извещает Собственника имущества о необходимости проведения капитального ремонта и реконструкции арендуемого объекта;

б) перед началом ремонтных работ Арендатор предоставляет в постоянно действующую комиссию следующие документы:

- акт обследования объекта до ремонта;

- дефектную ведомость и смету на предполагаемый объем работ и применяемых материалов, согласованные с Балансодержателем, в случае если арендуемое имущество закреплено за муниципальным учреждением или предприятием либо с МУ "Отдел капитального строительства", если переданное в аренду имущество находится в муниципальной казне;

в) выполнение ремонтных работ производится Арендатором после получения выписки из протокола постоянно действующей комиссии, утвержденного Главой муниципального образования;

г) по окончании ремонта Арендатор предоставляет в комиссию следующие документы:

- проектно-сметную документацию;

- акт выполненных работ с указанием фактически выполненных объемов работ;

- документы о фактических расходах Арендатора на выполнение ремонта, согласованные с Балансодержателем, в случае если арендуемое имущество закреплено за муниципальным учреждением или предприятием либо с МУ "Отдел капитального строительства", если переданное в аренду имущество находится в муниципальной казне.

Применение в формуле расчета арендной платы дополнительного коэффициента - социального коэффициента Кдоп, учитывающего социальную значимость предприятия - Арендатора и степень его затрат на проведение существенных ремонтных и восстановительных работ и техническое содержание объекта аренды, возможно после решения постоянно действующей комиссии при рассмотрении ходатайств Арендатора и других заинтересованных лиц.

Также, при согласии Арендодателя на проведение Арендатором за его счет капитального ремонта (реконструкции) в арендуемом помещении, комиссия может предложить Главе города Бердска принять решение о заключении с Арендатором дополнительного соглашения к договору аренды, предусматривающего проведение работ по реконструкции и капитальному ремонту используемого по договору аренды имущества в срок не более 24 месяцев, при одновременном перечислении в местный бюджет минимальной арендной платы (с учетом Кдоп).

Кроме этого, на основании ходатайств органов местного самоуправления муниципального образования г. Бердска, основанных на выполнении социальных программ предприятием-Арендатором, в исключительных случаях комиссией может быть вынесено предложение об отсрочке выплаты страхового взноса.

5.6. В соответствии с Федеральным законом РФ "Об оценочной деятельности" при сдаче в аренду муниципального имущества в договоре аренды, по соглашению сторон, может быть предусмотрено условие о компенсации Арендатором расходов собственника по оценке объекта, подлежащего передаче по договору аренды, в процессе оформления договора.

5.7. Договоры аренды муниципального недвижимого имущества и все изменения к данным договорам, подлежащие государственной регистрации, где стороной в договоре выступает Администрация, регистрируются в Управлении Федеральной регистрационной службы города Бердска по НСО. Расходы на регистрацию по соглашению сторон могут быть возложены на Арендатора.

В договорах аренды, где Администрация не является стороной в договоре, а только согласовывает сделки по аренде, государственная регистрация договора и все изменения к нему осуществляются согласно договоренности сторон.

5.8. Условия договоров аренды муниципального имущества распространяются на отношения, возникшие между сторонами с момента подписания акта приема-передачи сдаваемых в аренду объектов, оформленного Балансодержателем или Арендодателем, в случае, если имущество находится в муниципальной казне.

5.9. Договор аренды может быть расторгнут досрочно:

- а) по соглашению сторон;
- б) при ликвидации Арендатора;
- в) при предоставлении Арендатору другого помещения с его согласия;

г) в судебном порядке при существенном нарушении условий договора стороной, в том числе при наличии задолженности по арендной плате свыше 3-х месяцев, при использовании арендованного имущества не по назначению, а также в иных случаях, предусмотренных договором аренды.

5.10. Договор аренды недвижимого муниципального имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием, подписывается самим предприятием - Арендодателем, Арендатором и согласовывается с Администрацией.

5.11. Договор аренды муниципального имущества, находящегося на балансе муниципальных казенных предприятий и муниципальных учреждений, подписывается Администрацией - Арендодателем, предприятием или учреждением - Балансодержателем и Арендатором.

5.12. После заключения договора аренды Отдел вносит информацию о вновь заключенном договоре аренды в реестр договоров аренды и направляет экземпляр договора в управление финансов и налоговой политики администрации муниципального образования г. Бердска (далее - Управление финансов).

VI. Порядок сдачи муниципального имущества в субаренду

6.1. Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдавать арендуемое имущество в субаренду. Ответственность перед Арендодателем за сохранность и надлежащее использование имущества, сдаваемого в субаренду, несет основной Арендатор.

6.2. Передача муниципального имущества в субаренду осуществляется только в исключительных случаях на основании решения постоянно действующей комиссии.

6.3. Заключение договора субаренды муниципального имущества осуществляется в порядке, аналогичном заключению договоров аренды, предусмотренном настоящим Положением.

6.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия основного договора аренды.

6.5. При нарушении Арендатором правил порядка сдачи муниципального имущества в субаренду, договор аренды подлежит досрочному расторжению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.6. Оплата по договорам субаренды перечисляется Субарендатором в местный бюджет в размере, установленном постоянно действующей комиссией.

6.7. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

6.8. После заключения договора субаренды Отдел вносит информацию о вновь заключенном договоре субаренды в реестр договоров субаренды и направляет экземпляр договора в Управление финансов.

VII. Порядок определения величины и внесения арендной платы

7.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за аренду муниципального имущества по договорам аренды и субаренды (приложение N 5). Применение Методики расчета арендной платы при заключении договоров аренды является обязательным для всех Арендодателей муниципального имущества с целью получения базовой ставки арендной платы. Базовая ставка может быть изменена в сторону увеличения по соглашению сторон.

7.2. Арендная плата, установленная в соответствии с настоящим Положением, является доходом, получаемым от использования сданного в аренду муниципального имущества, и подлежит перечислению:

- а) в бюджет г. Бердска в полном объеме, если имущество закреплено за муниципальными учреждениями либо находится в муниципальной казне;
- б) на расчетный счет предприятий, если имущество находится в ведении муниципальных предприятий.

Копии платежных поручений о перечислении арендной платы в местный бюджет Арендатором представляются Арендодателю в Управление финансов в течение 3-х дней с момента внесения платежа указанного в договоре.

7.3. Расходы Балансодержателя по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (амортизация, налог на имущество, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги) не включаются в установленную настоящим Положением арендную плату. Оплата данных расходов производится Арендатором по отдельному договору с Балансодержателем имущества (договор на оказание услуг).

7.4. Сведения о поступлении средств от сдачи муниципального имущества в аренду ежемесячно, до 5-го числа месяца, следующего за отчетным, передаются Управлением финансов в Отдел. Отдел по данным Управления финансов готовит и направляет отчетную информацию о результатах сдачи муниципального имущества г. Бердска в аренду Главе города Бердска и в департамент имущества и земельных отношений администрации Новосибирской области.

7.5. За неуплату арендной платы Арендаторы и Субарендаторы несут ответственность в соответствии с условиями договоров и действующим законодательством.

7.6. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в случаях:

- изменения коэффициентов, используемых при расчете арендной платы по Методике, утвержденной в установленном порядке;
- изменения стоимости арендованного имущества после проведения рыночной оценки;
- изменения экономической ситуации согласно коэффициенту инфляции по Новосибирской области.

VIII. Определение арендной платы при сдаче в аренду имущественных комплексов

8.1. Арендная плата для предприятий рассчитывается как сумма амортизационных отчислений и арендного процента от рыночной стоимости имущества, определенная оценщиком на дату подачи заявки в соответствии с требованиями Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

$$\text{Апл} = \text{Ам} + \% \text{ ар},$$

где Ам - сумма амортизационных отчислений;

% ар - арендный процент от рыночной стоимости имущества.

Арендный процент устанавливается на уровне от 5 до 20% в зависимости от финансового состояния и вида деятельности предприятий, а именно:

- а) от 5 до 10% - для предприятий, выпускающих ТНП, где производство составляет более 75% от общего объема;
- б) от 10 до 20% - для иных организаций.

Арендный процент может быть установлен так же, как процент от прибыли, в размере от 10% до 30%.

Минимальная величина арендного процента при сдаче в аренду имущественного комплекса устанавливается в размере 1,0% от стоимости арендуемого имущества.

8.2. Арендная плата при сдаче в аренду имущественных комплексов или объектов специфического назначения, находящихся в собственности муниципального образования, как, например, самостоятельного производственного имущественного комплекса закрытой формы, объектов топливно-энергетического назначения, объектов инженерной инфраструктуры, объектов соцкультбыта и т.п., в случае заключения договорных отношений на срок более 1 года исчисляется на основании экспертного заключения оценщиков на дату подачи заявки в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

IX. Расчет арендной платы оборудования, транспортных средств и другого движимого имущества

$$\text{Апл} = \text{Ам} + \text{Ост.} \times \text{Ен},$$

где Ам - годовая сумма амортизационных отчислений на полное восстановление;
Ост. - оценочная стоимость оборудования, транспортных средств и другого движимого имущества;
Ен - нормативный коэффициент эффективности капиталовложений.

X. Списание дебиторской (кредиторской) задолженности по арендной плате и пене

10.1. Дебиторская (кредиторская) задолженность по арендной плате, начисленной пене, числящаяся за отдельными Арендаторами, взыскание которой, после принятия мер исчерпывающего характера со стороны Арендодателя - администрации муниципального образования г. Бердска, оказалось нецелесообразным либо невозможным в силу причин экономического, социального или правового характера, признается безнадежной и может быть списана управлением финансов и налоговой политики по представлению управления экономического развития промышленности и торговли администрации муниципального образования г. Бердска в следующих случаях:

- в случае ликвидации организации-арендатора в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- в случае признания индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)";
- в случае вынесения арбитражным судом определения о завершении конкурсного производства в отношении арендатора-должника, являющегося юридическим лицом, и погашении требований кредиторов, не удовлетворенных в связи с недостаточностью имущества;
- в случае истечения срока исковой давности в соответствии со ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- в случае вынесения судом общей юрисдикции решения о признании гражданина, являющегося предпринимателем без образования юридического лица, в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством, недееспособным, безвестно отсутствующим, умершим;
- в случае вынесения постановления судебного пристава о невозможности взыскания и окончании исполнительного производства в связи с отсутствием денежных средств и имущества должника;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.2. Списание задолженности оформляется постановлением Главы муниципального образования города Бердска.

Приложение N 1
к Положению "О порядке предоставления в аренду муниципального имущества в городе Бердске"

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ВО ВРЕМЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ВЕДЕНИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ Г. БЕРДСКА, И ОСУЩЕСТВЛЕНИИ КОНТРОЛЯ ЗА ПОСТУПЛЕНИЕМ СРЕДСТВ ОТ СДАЧИ ИМУЩЕСТВА ВО ВРЕМЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПОНСОРСКОЙ ПОМОЩИ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации" от 24.07.1998 N 124-ФЗ.

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок предоставления во временное пользование муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями социальной сферы г. Бердска.

1.3. К объектам муниципальной собственности, предполагаемым для сдачи во временное пользование, относятся объекты недвижимости, а именно: нежилые отдельно стоящие здания, строения, сооружения и нежилые помещения, а также единые имущественные комплексы; и движимые объекты, а именно: оборудование, автотранспорт и другое движимое имущество, числящиеся на балансе муниципальных учреждений социальной сферы г. Бердска.

1.4. Муниципальное имущество, закрепленное за муниципальными учреждениями социальной сферы г. Бердска, может быть передано в пользование юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица в соответствии с договорами аренды (или временного пользования) и сотрудничества (или совместной деятельности).

1.5. Оформление документов на предоставление муниципального имущества в аренду осуществляется в соответствии с Положением "О порядке предоставления в аренду муниципального имущества в городе Бердске".

1.6. Оформление документов на передачу муниципального имущества, числящегося на балансе муниципальных учреждений социальной сферы г. Бердска, сторонним организациям (юридическим лицам и предпринимателям) по договорам о сотрудничестве (или совместной деятельности) производится муниципальными учреждениями самостоятельно с обязательным согласованием с собственником имущества - администрацией г. Бердска.

Типовая форма договора о сотрудничестве (или совместной деятельности), по которому предполагается использование муниципального имущества, числящегося на балансе муниципального учреждения социальной сферы г. Бердска, дана в приложении N 2 настоящего Положения.

2. Порядок предоставления муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями социальной сферы г. Бердска, во временное пользование

2.1. Инициаторами заключения договоров аренды (пользования, сотрудничества и т.п.) объектов соцкультбыта могут выступать любые юридические лица, а также физические лица, зарегистрированные в Российской Федерации в установленном порядке в качестве предпринимателей без образования юридического лица; муниципальные учреждения, являющиеся балансодержателями муниципальных объектов соцкультбыта, и курирующие их подразделения администрации г. Бердска, а также собственник муниципального имущества - администрация г. Бердска.

2.1.1. Заявки установленной формы (приложение N 1) о предоставлении муниципального имущества в аренду (во временное пользование) по договору аренды объекта соцкультбыта или сотрудничества (совместной деятельности) с целью достижения общих хозяйственных целей на базе муниципального учреждения, считающего целесообразным сдать во временное пользование муниципальное имущество, закрепленное за ним, принимаются от заявителей отделом по управлению муниципальным имуществом управления экономического развития администрации г. Бердска после согласования с муниципальным учреждением - балансодержателем; подразделением администрации г. Бердска, курирующим его; контролирующими службами города (ЦГСЭН, УПС, комитет по охране окружающей среды) и выносятся на рассмотрение экспертной комиссии.

2.2. Состав экспертной комиссии утверждается постановлением Главы г. Бердска. Председатель комиссии назначается Главой г. Бердска из числа работников администрации.

2.3. Основные задачи и функции экспертной комиссии:

2.3.1. Основной задачей экспертной комиссии является проведение экспертной оценки последствий договоров аренды (пользования, сотрудничества и т.п.), в том числе:

- а) рассмотрение заявок о предоставлении муниципального имущества во временное пользование;
- б) определение необходимости и целесообразности сдачи муниципального имущества во временное пользование в соответствии с заявками;
- в) принятие решения о сдаче муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями социальной сферы г. Бердска, в аренду (временное пользование) или отказе;
- г) определение условий и срока договоров в случае принятия положительного решения экспертной комиссией.

2.3.2. Экспертная комиссия имеет право:

- привлекать к работе комиссии специализированные консультационные, аудиторские и иные организации;
- обязать пользователя за счет собственных средств провести инвентаризацию, оценку и страховку передаваемого в пользование муниципального имущества;
- контролировать надлежащее содержание переданного во временное пользование муниципального имущества, эффективность его использования, сохранение целевого назначения имущества, своевременность поступления денежных средств в соответствии с условиями договора.

2.4. Рассмотрение заявок о предоставлении муниципального имущества в пользование, принятие решения по ним производится экспертной комиссией в месячный срок со дня регистрации заявок.

2.5. Повестка дня заседания экспертной комиссии утверждается простым большинством голосов от числа присутствующих членов комиссии.

2.6. Заседание комиссии является правомочным при наличии на нем не менее 50% от общего числа членов комиссии. Каждый член комиссии имеет один голос. В случае равного разделения голосов председатель комиссии имеет решающий голос.

2.7. Экспертиза последствий действующих договоров аренды (временного пользования) муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями социальной сферы г. Бердска, и договоров о сотрудничестве (совместной деятельности) проводится в соответствии с графиком работы комиссии.

2.8. Решение комиссии направляется на рассмотрение Главе города для принятия решения от имени собственника имущества.

3. Учет и контроль за поступлением и использованием финансовых средств от сдачи муниципального имущества во временное пользование

3.1. Пользователь муниципального имущества обязан:

- согласовывать с контролирующими службами города (территориальный отдел Роспотребнадзора по г. Бердску, государственная противопожарная служба, комитет природных ресурсов и охраны окружающей среды г. Бердска) размещение и организацию деятельности в арендуемом помещении, переданном во временное пользование;

- своевременно производить платежи в соответствии с действующими законодательными актами Российской Федерации и договором;

- нести материальную ответственность за сохранность имущества, содержать имущество в полной исправности в соответствии с санитарно-техническими и противопожарными нормами;

- своевременно производить текущий ремонт переданного во временное пользование арендуемого имущества за счет собственных средств;

- использовать переданное в пользование муниципальное имущество по его прямому назначению;

- не сдавать переданное в пользование имущество как в целом, так и частично третьим лицам без согласования с собственником.

3.2. Договор с пользователем муниципального имущества может быть досрочно расторгнут в случае невыполнения или нарушения им условий по договору, а именно:

- в случае передачи переданного в пользование имущества третьим лицам без разрешения собственника;

- в случае невыполнения текущего ремонта по условию договора;

- при использовании помещения в целом или частично не в соответствии с договором;

- если пользователь не внес оплаты в соответствии с условиями договора в течение квартала;

- при ликвидации пользователя.

3.3. Руководитель муниципального учреждения социальной сферы г. Бердска назначает ответственного специалиста по организации работы, связанной с ведением и исполнением договоров. Назначенный специалист муниципального учреждения социальной сферы г. Бердска:

- а) курирует заключение, расторжение и выполнение условий договоров аренды (временного пользования), сотрудничества (совместной деятельности), предполагающих передачу муниципального имущества, закрепленного за муниципальным учреждением;

- б) ведет реестр пользователей муниципальным имуществом, закрепленным за учреждением, и всю необходимую информацию о договоре и о пользователе, а именно:

- наименование, номер и дата договора;

- наименование переданного в пользование объекта недвижимости;

- адрес и площадь переданного в пользование объекта недвижимости в соответствии с техническим паспортом объекта (выкопировкой);

- наименование и полные данные о пользователе (юридический адрес и банковские реквизиты, копии учредительных документов);

- размер денежных средств, подлежащих поступлению на счет местного бюджета, и расчетный счет учреждения в соответствии с условиями договора;

- в) отслеживает и контролирует поступление на специальный расчетный счет местного бюджета денежных средств по указанным договорам, а именно:

- платы за пользование муниципальным имуществом;

- оплаты за предоставляемые коммунальные услуги и эксплуатационные расходы;

- амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, сданных в пользование;

- спонсорской помощи, оказываемой учреждениями пользователями;

- г) проводит постоянные регулярные проверки целевого и эффективного использования муниципального имущества, переданного во временное пользование, и ежеквартально предоставляет в администрацию г. Бердска информацию об итогах проверки и сведения о поступлении финансовых внебюджетных средств в соответствии с условиями договоров и использовании их муниципальными учреждениями;

- д) отслеживает соблюдение графика проведения проверок экспертной комиссией и обеспечивает исполнение графика по курируемым объектам муниципальной собственности.

3.4. Управление финансов и налоговой политики администрации г. Бердска:

- контролирует поступление бюджетных и внебюджетных финансовых в случае невыполнения текущего ремонта по условию договора;
- ежемесячно представляет Главе г. Бердска сведения о поступлении в местный бюджет денежных средств от сдачи муниципального имущества.

3.5. Муниципальное учреждение здравоохранения "Бердская центральная городская больница", муниципальное учреждение "Территориальный центр помощи семье и детям", подразделения администрации г. Бердска, курирующие учреждения социальной сферы (управление образования, отдел культуры, отдел по делам молодежи, отдел физкультуры и спорта), обеспечивают обобщение представленной учреждениями информации и ежеквартально представляют Главе города отчеты о количестве переданных в пользование помещений по всем курируемым учреждениям, основаниям и срокам их использования, размерам средств, поступающих в уплату за пользование, в качестве спонсорской помощи, в форме работ и услуг, поступающих от пользователей, соблюдении последними условий договора по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг и иных условий договора, а также направления расходования поступивших по договорам пользования (сотрудничества) средств (форма отчета прилагается, приложение N 3).

3.6. Отдел по управлению муниципальным имуществом управления экономического развития, промышленности и торговли администрации:

- контролирует выполнение условий договоров аренды (временного пользования), сотрудничества (совместной деятельности) пользователями и балансодержателями;
- обеспечивает анализ представляемой муниципальными учреждениями и управлением финансов и налоговой политики администрации информации;
- оформляет и представляет Главе г. Бердска отчетную информацию об итогах сдачи муниципального имущества во временное пользование.

3.7. В случае нарушения пользователем п. 3.1 настоящего Положения каждая контролирующая служба города (администрация г. Бердска, муниципальное учреждение, являющееся балансодержателем по договору, ТО Роспотребнадзора по г. Бердску, УГПС, ГОВД, комитет природных ресурсов и охраны окружающей среды г. Бердска) вправе обратиться в экспертную комиссию с инициативой о досрочном расторжении договора, условия которого нарушаются пользователем.

Приложение N 1
к Положению "О порядке предоставления во временное пользование муниципального имущества, находящегося в ведении муниципальных учреждений социальной сферы г. Бердска, и осуществлении контроля за поступлением средств от сдачи имущества во временное пользование, в том числе спонсорской помощи"

ЗАЯВКА

г. Бердск " ____ " _____ 2006 г.

В администрацию города Бердска на заключение договора аренды (временного пользования, сотрудничества или совместной деятельности) объекта социальной сферы муниципальной формы собственности.

ЗАЯВИТЕЛЬ:

Ф.И.О. индивидуального предпринимателя или организационно-правовая форма и наименование организации, юридического лица

Ф.И.О. руководителя организации: _____

АДРЕС индивидуального предпринимателя, организации, юридического лица:

Телефон: _____

Расчетный счет заявителя: _____
Банковские реквизиты: _____

Вид деятельности ИП или ЮЛ: _____

Регистрационный номер ИП или ЮЛ: _____
Дата _____ Кем выдано свидетельство о регистрации _____

Прошу принять решение о предоставлении нежилого фонда (здания, помещения, сооружения), расположенного по адресу: _____

Назначение используемого объекта: _____
Площадь используемого помещения (данные из технического паспорта балансодержателя): _____

Прошу оформить договор _____
(форма договора - аренда, сотрудничество)

Оплату в соответствии с договором гарантирую.

Заявитель: _____

Подпись
М.П.

Лист согласования
к заявке на заключение договора аренды (временного
пользования или сотрудничества) объекта социальной сферы
муниципальной формы собственности

Муниципальное учреждение, имущество которого используется для
сдачи во временное пользование (предложения)

Руководитель отраслевого подразделения администрации г.
Бердска

Территориальный отдел Роспотребнадзора по г. Бердску

Управление государственной противопожарной службы

Комитет природных ресурсов и охраны окружающей среды

Приложение N 2
к Положению "О порядке
предоставления во временное
пользование муниципального
имущества, находящегося в ведении
муниципальных учреждений социальной
сферы г. Бердска, и осуществлении
контроля за поступлением средств
от сдачи имущества во временное
пользование, в том числе

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР
о сотрудничестве (совместной деятельности)

г. Бердск " ____ " _____ 2006 г.

Муниципальное учреждение " _____ "
в лице руководителя _____,
действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем
"Сторона-1", с одной стороны, _____
в лице директора, действующего на основании устава, именуемое в
дальнейшем "Сторона-2", с другой стороны, заключили настоящий
договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1. Стороны обязуются совместно действовать для достижения
общих хозяйственных целей на базе

_____.
2. Руководство совместной деятельностью возлагается на
"Сторону-1".

3. Формы участия сторон в достижении целей, указанных в п. 1.1
договора (денежные взносы, имущество, трудовое участие):

- 1) _____
(наименование организации, форма участия)
- 2) _____
(наименование организации, форма участия)
- 3) _____
(наименование организации, форма участия)

II. Срок действия договора

1. Срок действия договора устанавливается с "1" _____ г.
по "30" _____ г.

III. Обязанности сторон

1. "Сторона-1" выполняет следующие действия: _____

2. "Сторона-2" выполняет следующие действия: _____

3. Другие обязательства.

"Сторона-2":

а) для размещения и организации своей деятельности оформляет
согласования в территориальном отделе Роспотребнадзора по г.
Бердску и УГПС г. Бердска;

б) содержит имущество "Стороны-1" в соответствии с
санитарно-техническими и противопожарными нормами в полной
исправности;

в) возмещает "Стороне-1" фактические затраты за
предоставляемые коммунальные услуги и эксплуатационные расходы;

г) не передает используемое имущество как в целом, так и
частично третьим лицам.

IV. Ответственность сторон

1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения
обязательств, предусмотренных настоящим договором, виновная
сторона возмещает другой стороне понесенные убытки.

2. Нарушение договорных обязательств влечет уплату виновной

стороной неустойки (штрафа), размер которой определяется соглашением сторон в особых условиях к настоящему договору.

3. Уплата неустойки (штрафа) не освобождает стороны от выполнения обязательств по настоящему договору.

V. Досрочное расторжение договора

1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему договору одной из сторон (сторонами) другая сторона (стороны) вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор с виновной стороной и предъявить требования о возмещении понесенных убытков.

2. В случае установления нецелесообразности или невозможности дальнейшего сотрудничества заинтересованная сторона (стороны) вносит предложение о досрочном расторжении настоящего договора, которое должно быть рассмотрено в 30-дневный срок.

VII. Юридические адреса сторон

"Сторона-1": Муниципальное учреждение	"Сторона-2": _____
г. Бердск, ул. _____	г. Бердск, ул. _____
Руководитель	Директор
_____	_____

Согласовано:	
Руководитель отраслевого подразделения администрации муниципального образования г. Бердска	От имени "Собственника" имущества: администрация муниципального образования г. Бердска

Глава муниципального образования	_____ А.Г. Тереп
-------------------------------------	------------------

Приложение N 3
к Положению "О порядке предоставления во временное пользование муниципального имущества, находящегося в ведении муниципальных учреждений социальной сферы г. Бердска, и осуществлении контроля за поступлением средств от сдачи имущества во временное пользование, в том числе спонсорской помощи"

ОТЧЕТ
ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, ЗАКРЕПЛЕННОГО
ЗА УЧРЕЖДЕНИЕМ, ПЕРЕДАННОГО В АРЕНДУ (ПОЛЬЗОВАНИЕ)

Сведения предоставляются ежеквартально до 5 числа месяца,
следующего за отчетным периодом

N п/п	Рекви- зиты дого- вора	Наимено- вание исполь- зуемого объекта	Наимено- вание пользо- вателя	Плата за пользование муниципальным имуществом, руб.			Коммунальные услуги, амортизационные отчисления, эксплуатационные расходы, руб.			Выполнено пользователем ремонтных работ		Оказано пользователем услуг		Оказано пользователем спонсорской помощи		Направлен- ные полученных средств статья расходов
				начис- лено	опла- чено	долг	начис- лено	опла- чено	долг	виды работ	сумма, руб.	виды услуг	сумма, руб.	виды	сумма, руб.	

Ф.И.О. исполнителя
Телефон

Приложение N 2
к Положению "О порядке
предоставления в аренду
муниципального имущества
в городе Бердске"

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ (АУКЦИОНОВ, КОНКУРСОВ) ПО ПРОДАЖЕ
ГРАЖДАНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ПРАВА АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ (ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ),
НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Г. БЕРДСКА

I. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Устава г. Бердска, Основных положений по управлению и распоряжению муниципальным имуществом г. Бердска, утвержденных Решением Совета депутатов г. Бердска N 61 от 24.04.2003.

2. Предметом торгов является право аренды объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, помещений) муниципальной формы собственности. По результатам торгов заключаются договоры аренды объектов недвижимости сроком от 1 года до 5 лет. Договоры аренды на объекты жизнеобеспечения города (котельные, водозаборы, сети) и договоры более 5-ти лет - по решению Совета депутатов.

3. В качестве продавца права аренды объектов недвижимости выступает администрация муниципального образования г. Бердска (далее именуется - продавец).

4. В качестве организатора торгов выступает либо продавец в лице отдела по управлению муниципальным имуществом управления экономического развития промышленности и торговли администрации г. Бердска (далее - отдел по управлению имуществом), либо специализированная организация, действующая на основании договора с продавцом. В случае проведения торгов специализированной организацией расходы организатора, связанные с проведением торгов, включая привлечение независимых оценщиков, специалистов по проведению рекламной кампании, экспертов и т.д., осуществляются в соответствии с условиями, определенными в договоре продавца с организатором.

5. Подготовка предложений по продаже права аренды объектов недвижимости осуществляется продавцом в лице отдела по управлению имуществом по собственной инициативе либо по инициативе балансодержателя.

6. Предоставление права аренды на торгах осуществляется в обязательном порядке при решении вопроса о передаче в аренду недвижимого имущества новому арендатору в случае поступления двух и более заявок на право аренды на конкретный объект.

7. Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом конкурс (аукцион) может быть закрытым по форме подачи предложения по цене.

8. Для проведения конкурса (аукциона) продавец назначает аукционную или конкурсную комиссию (далее именуется - комиссия).

9. Форму проведения торгов, начальную цену предмета торгов, сумму задатка (в случае установления) и сроки платежей определяет комиссия. При этом начальная цена предмета торгов устанавливается в размере от 80% до 200% месячной ставки арендной платы, рассчитанной согласно утвержденной Советом депутатов Методике, а сумма задатка - в размере 10% начальной цены предмета торгов.

Под ценой за право аренды подразумевается денежная сумма, уплачиваемая в качестве единовременного взноса за право предоставления имущества в аренду.

10. Продавец готовит по каждому предмету торгов необходимые материалы и документы, которые должны содержать следующие сведения:

- местоположение (адрес) объекта;
 - техническую характеристику и назначение объекта недвижимости;
 - начальную цену предмета торгов;
 - проект договора аренды недвижимого имущества;
 - сведения об ограничениях и обременениях, установленных для данного объекта;
- и другие необходимые сведения о предмете торгов.

11. Организатор:

- выдает бесплатно или за плату необходимые материалы и документы по каждому предмету торгов всем юридическим и физическим лицам, желающим принять участие в торгах (далее именуется - заявители);
- определяет шаг аукциона при проведении торгов в форме аукциона;

- определяет срок внесения задатка заявителями;
- готовит извещение о торгах и организует его публикацию;
- регистрирует заявки на участие в торгах в журнале приема заявок;
- проверяет правильность оформления документов, представленных заявителями, их соответствие законодательству Российской Федерации.

Решения по подготовке и проведению торгов оформляются протоколами.

12. Извещение о проведении торгов (далее именуется - извещение) должно быть опубликовано в средствах массовой информации г. Бердска и Новосибирской области организатором не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующую информацию:

- дату, время, место и порядок проведения торгов;
- предмет торгов;
- форму проведения торгов;
- шаг аукциона в случае проведения торгов в форме аукциона;
- условия конкурса и критерии определения его победителя в случае проведения торгов в форме конкурса;
- местоположение (адрес), площадь, а также основные характеристики объекта недвижимости;
- перечень документов, которые необходимо представить для участия в торгах;
- функциональное назначение и разрешенное использование объекта;
- начальную цену предмета торгов;
- сумму задатка, сроки и порядок его внесения и возврата участникам торгов, расчетные счета для перечисления задатка и платежей за приобретенные права аренды недвижимого имущества;
- адрес места приема заявок, дату, время начала и окончания приема заявок и документов от заявителей, а также условия получения документов о предмете торгов;
- адрес и телефон организатора;
- дату, время и порядок ознакомления с объектом недвижимости;
- способ уведомления об итогах торгов;
- срок для заключения договора аренды недвижимого имущества.

Организатор несет ответственность за достоверность публикуемой информации и соответствие содержания информационных сообщений законодательству.

II. Условия участия в торгах. Порядок подачи и приема заявок

13. В торгах может участвовать любое юридическое лицо либо физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, подавшее заявку с необходимыми и надлежащим образом оформленными документами не позднее даты, указанной в извещении, и обеспечившее своевременное перечисление задатка на объявленные в извещении расчетные счета.

Для участия в торгах юридические и физические лица представляют организатору заявку по установленному им образцу с приложением к ней следующих документов:

- предложения (в запечатанном конверте) в случае проведения конкурса (аукциона), закрытого по форме подачи предложения по цене;
- копии платежного документа, подтверждающего перечисление задатка (в случае установления) на указанный в извещении расчетный счет;
- доверенности на лицо, уполномоченное действовать от имени заявителя при подаче заявки;
- копий учредительных документов юридического лица (свидетельство о регистрации для индивидуального предпринимателя), заверенных нотариально или органом, зарегистрировавшим юридическое (физическое) лицо;
- иные документы, указанные в извещении.

К заявке прилагается подписанная заявителем опись представленных документов в 2-х экземплярах, на одном из которых, остающемся у заявителя, организатор указывает дату и время подачи заявки, а также номер, присвоенный ей в журнале приема заявок.

14. Одно лицо имеет право подать только одну заявку на участие в торгах.

Заявителю может быть отказано в приеме документов в следующих случаях:

- заявка подана по истечении срока приема заявок, указанного в извещении;
- заявка подана лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;
- представлены не все необходимые документы по перечню, объявленному в извещении, либо представленные документы оформлены ненадлежащим образом.

Данный перечень оснований для отказа заявителю в участии в торгах является исчерпывающим.

Отметка об отказе в приеме документов с указанием причины отказа делается на описи представленных заявителем документов лицом, осуществляющим прием документов.

Заявка и документы, не принятые организатором, возвращаются заявителю в день их поступления вместе с описью документов и отметкой с указанием причины отказа путем вручения их заявителю или его

уполномоченному представителю под расписку.

15. Заявитель имеет право отозвать поданную заявку до окончания срока приема заявок, в письменной форме уведомив об этом организатора. Отзыв заявки регистрируется в журнале приема заявок.

Заявителям, отзывавшим свою заявку, внесенный задаток возвращается в соответствии с условиями торгов.

16. Решение организатора о признании заявителей участниками торгов оформляется протоколом, в котором указываются принятые и отозванные заявки с указанием имен (наименований) заявителей, лица, признанные участниками торгов, а также заявки, по которым отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований для такого отказа.

Заявитель приобретает статус участника торгов с момента подписания организатором протокола приема заявок.

17. Организатор принимает меры по обеспечению сохранности представленных заявок и прилагаемых к ним документов, а также конфиденциальности сведений о лицах, подавших заявки, и содержании представленных ими документов.

18. Организатор, сделавший извещение о проведении торгов, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса - не позднее чем за 10 дней до проведения конкурса.

III. Порядок проведения торгов

19. При проведении аукциона победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за предмет торгов.

Аукцион проводится в следующем порядке:

а) аукцион ведет организатор. Аукцион начинается с оглашения председателем конкурсной (аукционной) комиссии наименования, основных характеристик и начальной цены предмета торгов и шага аукциона.

Шаг аукциона устанавливается организатором в пределах от 1 до 5 процентов начальной цены предмета торгов и остается единым в течение всего аукциона.

Участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения очередной цены в случае, если готовы купить предмет торгов по этой цене.

Каждую последующую цену председатель комиссии (аукционист) назначает путем увеличения текущей цены на шаг аукциона. После объявления очередной цены аукционист называет номер билета участника аукциона, который, с точки зрения аукциониста, первым поднял билет. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с шагом аукциона.

При отсутствии участников аукциона, готовых купить предмет торгов по названной аукционистом цене, последний повторяет эту цену три раза;

б) аукцион завершается, если после трехкратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет. Победителем аукциона признается участник, номер билета которого был назван аукционистом последним;

в) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права аренды недвижимого имущества, называет его продажную цену и номер билета победителя аукциона;

г) цена, предложенная победителем аукциона, фиксируется в протоколе о результатах аукциона с подписанием всеми присутствующими членами комиссии.

20. При проведении аукциона, закрытого по форме подачи предложения по цене, победителем признается лицо, предложившее наиболее высокую цену за предмет торгов, после вскрытия конвертов и заполнения протокола всеми членами комиссии.

21. При проведении конкурса победителем признается лицо, которое по заключению конкурсной комиссии предложило лучшие условия (использование имущества, организация новых рабочих мест, наивысшая ставка арендной платы и др.).

При равенстве предложений победителем признается тот участник, чья заявка была подана раньше.

Запечатанные конверты с предложениями участников торгов вскрываются в установленный день и час на открытом заседании комиссии. Перед вскрытием конвертов комиссия проверяет целостность указанных конвертов, что фиксируется в протоколе о результатах торгов.

Цена должна быть указана числом и прописью. В случае если числом и прописью указаны разные цены, комиссия принимает во внимание цену, указанную прописью. Предложения, содержащие цену ниже начальной, не рассматриваются.

При вскрытии конвертов и оглашении предложений с разрешения комиссии могут присутствовать все участники торгов или их представители, имеющие надлежащим образом оформленную доверенность, а также представители средств массовой информации.

22. В день определения победителя результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором, членами комиссии и победителем торгов.

В протоколе указываются:

- местоположение (адрес) объекта недвижимости;
- состав комиссии;
- сведения об участниках торгов (реквизиты юридического лица, паспортные данные предпринимателя);
- предложения участников торгов по использованию недвижимого имущества, право аренды на которое выставлено на конкурс, и заключения каждого члена комиссии в письменной форме с обоснованием выбора победителя (в случае проведения конкурса);
- имя (наименование) победителя;
- цена приобретенного права аренды недвижимого имущества и срок внесения платежа.

Протокол составляется в 2-х экземплярах, имеющих равную силу, один из которых передается победителю, а другой остается у организатора. В течение 5-ти дней после подписания протокола организатор должен выслать остальным участникам торгов его копии.

23. Торги признаются несостоявшимися в следующих случаях:

- в торгах участвовало менее двух участников по каждому выставленному предмету торгов;
- ни один из участников аукциона после трехкратного объявления начальной цены не поднял билет;
- ни один из участников конкурса, по решению комиссии, не внес предложения, соответствующие условиям конкурса, или не признан победителем;
- победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, договора аренды.

24. В случае признания торгов несостоявшимися по решению главы администрации, после согласования условий и формы торгов с комиссией, организатор вправе объявить повторное проведение торгов. Либо Глава муниципального образования по предложению комиссии может принять решение о предоставлении недвижимого имущества по целевому использованию без проведения торгов.

25. Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, а также настоящим Положением, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

В случае несогласия с результатами торгов заинтересованные лица могут оспорить их в судебном порядке.

IV. Конкурсная комиссия

26. В состав комиссии входят:

- представители администрации муниципального образования г. Бердска - специалисты отдела по управлению муниципальным имуществом управления экономического развития, промышленности и торговли; управления финансов и налоговой политики; отдела архитектуры, строительства и транспорта; отдела земельных отношений;
- представители городских служб - специалисты муниципального учреждения "Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства", муниципального предприятия (учреждения) - балансодержателя недвижимого имущества, сдаваемого в аренду на торгах;
- представители Совета депутатов муниципального образования г. Бердска;
- представители других служб, в случае необходимости.

Председателем указанной комиссии является заместитель главы администрации г. Бердска по экономике. Персональный состав комиссии утверждается решением Совета депутатов г. Бердска. Комиссия является постоянно действующей.

27. Комиссия:

- а) оценивает предложения участников конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- б) определяет победителя торгов;
- в) оформляет протокол о результатах торгов;
- г) принимает решение о признании торгов несостоявшимися в случаях, предусмотренных пунктом 23 настоящего Положения.

28. Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют не менее двух третей членов комиссии. Решения комиссии принимаются простым большинством голосов.

V. Порядок расчетов, заключение договоров и передача прав

29. В соответствии с установленными сроками и условиями оплаты победитель торгов производит платежи за право аренды недвижимого имущества одновременно или в рассрочку (если такая возможность предусмотрена условиями торгов) на счет местного бюджета по назначению "Аренда муниципального имущества".

Сумма внесенного задатка (в случае его установления) засчитывается победителю торгов в счет платежей за право аренды объекта недвижимости.

30. Договор аренды недвижимого имущества между администрацией г. Бердска и победителем торгов заключается в срок не позднее 20-ти дней с момента оформления протокола о результатах торгов в

соответствии с требованиями Положения "О порядке предоставления муниципального имущества в аренду в городе Бердске".

31. Задатки, внесенные участниками торгов, не признанными победителями, подлежат возвращению им в течение 10 дней после утверждения протокола о результатах торгов.

Приложение N 3
к Положению "О порядке предоставления
в аренду муниципального имущества
в городе Бердске"

ЗАЯВКА

г. Бердск " ____ " _____ 2006 г.

В администрацию города Бердска на заключение договора аренды недвижимого имущества.

ЗАЯВИТЕЛЬ: Ф.И.О. индивидуального предпринимателя или организационно-правовая форма и наименование организации, юридического лица

Ф.И.О. руководителя организации: _____

Адрес индивидуального предпринимателя, организации, юридического лица: _____

Телефон: _____

Расчетный счет заявителя: _____

Банковские реквизиты: _____

Вид деятельности ИП или ЮЛ _____

Регистрационный номер ИП или ЮЛ _____

Дата _____ Кем выдано свидетельство о регистрации

Прошу принять решение о предоставлении нежилого фонда (здания, помещения, сооружения), расположенного по адресу: _____

Назначение объекта аренды: _____

Площадь арендуемого помещения: _____

Прошу оформить договор аренды. Оплату в соответствии с договором гарантируем.

Заявитель: _____

Подпись
М.П.

Приложение N 4
к Положению "О порядке предоставления
в аренду муниципального имущества
в городе Бердске"

ТИПОВАЯ (ПРИМЕРНАЯ) ФОРМА
Договора аренды N _____

г. Бердск _____ 200_ г.

Администрация муниципального образования г. Бердска Новосибирской области в лице главы администрации Терепы Александра Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, _____ в лице директора _____, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, и муниципальное учреждение _____ в лице руководителя _____, именуемое в дальнейшем "Балансодержатель", с третьей стороны, заключили настоящий Договор аренды о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель при участии Балансодержателя сдает, а Арендатор принимает в пользование и владение за плату недвижимое имущество, а именно нежилое помещение, расположенное по адресу:

Новосибирская область, г. Бердск, _____
общей площадью _____ кв. м.

1.2. Состав передаваемых в аренду помещений и их месторасположение определяются в выкопировке, оформляемой Балансодержателем и прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.3. Указанное имущество будет использоваться под _____

1.4. Срок аренды устанавливается с "_____" _____ 200____ г.
по "_____" _____ 20____ г.

1.5. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.6. Настоящий Договор аренды (за исключением аренды муниципального имущества сроком до 1 года) подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области.

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

- а) с согласия Балансодержателя сдать в аренду соответствующее помещение Арендатору;
- б) контролировать эффективность использования площадей Арендатором;
- в) контролировать передачу площадей в субаренду Арендатором;
- г) контролировать выполнение обязательств Балансодержателем и Арендатором;
- д) оказывать содействие Арендатору либо Балансодержателю по регистрации настоящего Договора аренды и изменений к нему.

2.2. Балансодержатель обязуется:

- а) в 10-дневный срок с даты заключения настоящего Договора передать Арендатору вышеуказанное арендуемое нежилое помещение по акту приема-передачи с указанием технического состояния имущества на момент сдачи его в аренду;
- б) осуществлять капитальный ремонт сданного в аренду помещения;
- в) в случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, принимать все необходимые меры по устранению их последствий. В случае устранения таких аварий силами и средствами Арендатора возместить все понесенные в связи с этим расходы;
- г) принять арендованное имущество от Арендатора в течение трех дней по окончании срока аренды либо при досрочном расторжении

Договора.

2.3. Арендатор обязуется:

а) согласовать с контролирующими службами города (территориальный отдел Роспотребнадзора по г. Бердску, УГПС, комитет природных ресурсов и охраны окружающей среды) размещение и организацию деятельности в арендуемом помещении;

б) в течение 15-ти дней с момента подписания настоящего Договора заключить с обслуживающими организациями договоры на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги (договор на оказание услуг);

в) своевременно и в полном объеме производить арендные платежи, размер которых установлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации и настоящим Договором;

г) нести материальную ответственность за сохранность имущества, содержать имущество в полной исправности в соответствии с санитарно-техническими и противопожарными нормами;

д) не производить ремонтных работ по реконструкции без разрешения Арендодателя;

е) своевременно производить текущий ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств;

ж) обеспечить благоустройство прилегающей территории, предварительно согласовав работы в отделе архитектуры, строительства и транспорта администрации г. Бердска;

з) использовать арендованное имущество по его прямому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора;

и) не сдавать арендованное имущество как в целом, так и частично в субаренду без согласования с Арендодателем;

к) возмещать Балансодержателю ежемесячно фактические затраты за предоставляемые коммунальные услуги и эксплуатационные расходы по дополнительному отдельному договору;

л) по окончании срока действия настоящего Договора в течение 3-х дней возвратить арендованное имущество Балансодержателю в состоянии, соответствующем его амортизационному сроку службы. Также Арендатором должны быть переданы Балансодержателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и все улучшения без возмещения затрат.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Размер арендной платы.

За арендуемое нежилое помещение Арендатор оплачивает арендную плату по ставке _____ руб. за 1 кв. м, что за общую площадь арендуемого помещения _____ кв. м без учета налога на добавленную стоимость составляет ____ руб. в месяц, ____ руб. в год.

3.2. Сроки и порядок оплаты:

а) арендная плата за аренду недвижимого имущества перечисляется Арендатором самостоятельно на расчетный счет управления финансов и налоговой политики администрации муниципального образования г. Бердска, код 2010240 (счет местного бюджета), с предоставлением копий платежных поручений в 3-дневный срок с момента внесения платежа в УФ и НП с указанием в платежных документах платежного поручения на перечисление НДС (либо на расчетный счет муниципального предприятия, выступающего Арендодателем по Договору);

б) налог на добавленную стоимость услуг по сдаче в аренду имущества, находящегося в государственной собственности, Арендатор оплачивает на расчетный счет отделения Федерального казначейства по г. Бердску;

в) Арендатор осуществляет перечисление ежемесячно до 20-го числа текущего месяца.

3.3. Расходы Балансодержателя по содержанию сданного в аренду

государственного имущества (амортизация, налог на имущество, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги и т.п.) не включаются в установленную настоящим Договором арендную плату. Оплата данных расходов производится Арендатором по отдельному Договору с Балансодержателем (Договор на оказание услуг) либо по предъявляемым Балансодержателем счетам.

3.4. Арендодатель в одностороннем порядке имеет право на изменение арендной платы в связи с изменением экономической ситуации. О предстоящем изменении арендной платы Арендатор должен быть извещен за 10 дней до предстоящего срока оплаты.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность Балансодержателя:

а) за нарушение сроков, указанных в п. 2.2 а) Договора, Балансодержатель уплачивает арендатору пени в размере 0,5% от месячной суммы платежа за каждый день просрочки.

4.2. Ответственность Арендатора:

а) Арендатор несет ответственность за сохранность арендуемого имущества. Если по окончании Договора Арендатор возвращает имущество хуже полученного им по настоящему Договору, то он возмещает причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

б) Арендатор несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение, изменение и расторжение Договора в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

в) в случае несвоевременного перечисления арендной платы начисляется пеня в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки;

г) за невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п. п. 2.3 а), б), г), д), е), ж), з), к), л) настоящего Договора, Арендатор уплачивает неустойку в размере 5% от суммы годовой арендной платы, а при нарушении условий субаренды (п. 2.3 и)) - 10%.

4.3. Ответственность Арендодателя:

а) Арендодатель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Уплата штрафа (пени), установленного настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и/или устранения нарушений.

5. Изменение, расторжение, прекращение и продление Договора

5.1. Досрочное изменение, расторжение Договора допускается по соглашению сторон. Изменение условий Договора оформляется дополнительным соглашением. Сторона, получившая предложения об изменении Договора, обязана дать ответ другой стороне в 10-дневный срок после получения предложения. В случае непоступления ответа в указанный срок предложения считаются принятыми.

5.2. В случае расторжения Договора по инициативе Арендатора, Арендатор извещает Арендодателя о расторжении не позднее чем за один месяц.

5.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по инициативе Арендодателя:

а) в случае передачи арендуемого помещения в субаренду без разрешения Арендодателя;

б) в случае невыполнения текущего ремонта по условию Договора;

в) при использовании помещения в целом или частично не в

соответствии с Договором аренды;

г) если Арендатор не внес арендной платы в течение квартала;

д) при ликвидации Арендатора.

5.4. По истечении срока действия настоящего Договора аренды, установленного п. 1.4, арендуемое имущество выносится на конкурс (аукцион, торг). При других равных условиях преимущественное право остается за Арендатором.

5.5. Споры между сторонами, возникающие при исполнении Договора, разрешаются арбитражным судом. Претензионно-исковая работа регулируется Балансодержателем.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АДРЕНДАТОР:
Администрация муниципального образования г. Бердска, _____
г. Бердск, ул. Горького, 9 адрес: _____

Глава муниципального образования _____ А.Г. Терепа
Руководитель _____

БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ: СОГЛАСОВАНО:
Муниципальное учреждение Управление финансов и налоговой
_____ политики администрации
г. Бердск, ул. _____ муниципального образования,
г. Бердск, ул. Ленина, 45
Руководитель Начальник _____ В.В. Штоп

Приложение N 5
к Положению "О порядке предоставления
в аренду муниципального имущества
в городе Бердске"

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ (СУБАРЕНДУ) НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ОБЪЕКТАМ, ПРОШЕДШИМ РЫНОЧНУЮ ОЦЕНКУ

Коэффициенты, определяющие величину арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями, строениями, сооружениями и отдельными нежилыми помещениями

1. Арендная плата рассчитывается по следующей формуле:

$$A = V_p \times K_z \times K_d \times K_{нж} \times \frac{(A_m + K_p + D)}{100} \times S,$$

где: А - размер арендной платы в год, рублей;

V_р - определенная уполномоченным оценщиком по состоянию на дату подачи заявки рыночная восстановительная стоимость 1 кв. м сдаваемого в аренду объекта.

2. Коэффициент территориальной зоны (K_з).

Зона I:

1,3 - центральная часть города Бердска:

- от пересечения ул. Ленина - ул. Кутузова до пересечения ул. Ленина - ул. Спортивной.

Зона II:

1,0 - улицы, приближенные к центральной части города Бердска:

- ул. Горького с N 1 до окончания;

- ул. К. Маркса (четная сторона: N 56 - N 22, нечетная сторона: N 21 - N 55);
- ул. Островского (четная сторона: N 64 - N 122, нечетная сторона: N 51 - N 69);
- ул. Свердлова (с N 1 - N 16);
- ул. Ушакова;
- ул. Первомайская;
- ул. Комсомольская (четная сторона: N 16 - N 28, нечетная сторона: N 13 - N 31);
- ул. Вокзальная (четная сторона: N 2 - N 52).

Зона III:

0,9 - районы средней удаленности г. Бердска:

- район Красного Сокола;
- микрорайон "Северный";
- магистральные улицы города.

Зона IV:

0,8 - отдаленные районы и жилмассивы города:

- микрорайоны "А", "Б", "В".

Зона V:

0,7 - прочие улицы, не вошедшие в зоны I - IV.

Зона VI:

0,6 - улицы окраин города и улицы в поселках города:

- поселок Боровой;
- территория санатория "Речкуновский".

3. Коэффициент вида деятельности (Кд):

3,2 - коммерческие банки, страховые компании, заведения игорного бизнеса, ночные клубы, казино, рекламные агентства, нотариальные конторы и частные юридические консультации;

3,0 - предприятия, основным видом деятельности которых является оптовая и оптово-розничная торговля, коммерческо-посредническая и торгово-закупочная деятельность, офисы, ночные кафе, бары, рестораны, предприятия быстрого питания, закусочные;

2,3 - специализированные предприятия торговли, аптеки, оптики;

2,0 - фирменная торговля Бердского производителя, сбербанка, отделения почтовой и электронной связи, телекомпании, предприятия общественного питания, оказывающие платные медицинские услуги, предприятия бытового обслуживания населения (парикмахерские, пункты ремонта бытовой техники), предприятия-производители;

1,5 - мастерские по ремонту обуви и индивидуальному пошиву одежды, средства массовой информации;

0,9 - негосударственные учреждения культуры и образования, негосударственные организации, работающие с социально незащищенными слоями населениями.

4. Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж):

$$Кнж = (4.1 + 4.2 + 4.3 + 4.4).$$

4.1. Расположение помещения:

0,35 - помещения в отдельно стоящем здании;

0,3 - помещения на 1-м этаже жилого дома или выше 1-го этажа административного здания;

0,25 - в подъезде жилого дома;

0,2 - полуподвал, чердак (мансарда), цоколь, технический этаж;

0,1 - подвал.

4.2. Степень технического обустройства:

0,25 - наличие водопровода, канализации, горячей воды и центрального отопления;

отсутствие одного вида коммунальных услуг - снижение на 0,1.

4.3. Высота потолков в помещении (средняя в здании):

0,25 - свыше 3,0 м;

0,2 - от 2,6 м до 3,0 м;

0,15 - менее 2,6 м.

4.4. Состояние нежилого помещения:

0,4 - отличное;

0,35 - нормальное;

0,3 - удовлетворительное;

0,2 - неудовлетворительное;

0,1 - непригодное для использования;

"отличное" - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных и импортных материалов;

"нормальное" - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов);

"удовлетворительное" - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов;

"неудовлетворительное" - помещение в текущем состоянии непригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой; требуется восстановление отделки;

"непригодное для использования" - помещение непригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятие неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.

5. Ам - процент амортизационных отчислений (Ам = годовой % амортизации согласно данным бухгалтерского учета балансодержателя).

6. Кр - процент отчислений на капитальный ремонт:

1,0 - для кирпичных и железобетонных зданий;

1,3 - для комбинированных с деревянными перекрытиями;

2,0 - для деревянных зданий.

7. Д - арендный доход:

Д = 5,0.

8. S - арендуемая площадь.

9. При сдаче в аренду помещений в зданиях - памятниках истории и культуры по рекомендации Научно-производственного центра по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области дополнительно могут устанавливаться следующие коэффициенты:

а) коэффициент сохранности (Кс):

$$K_c = \frac{(100 - \% \text{ износа})}{100},$$

процент износа принимается по паспорту БТИ. Коэффициент сохранности (Кс) не может быть менее 0,5;

б) коэффициент ценности (Кц), учитывающий архитектурную и историческую ценность здания-памятника:

1,5 - для памятников постройки с конца в. до 1917 г.;

1,3 - для памятников советской архитектуры с 1917 г. по 1930 г.;

1,2 - для памятников советской архитектуры с 1930 г. по 1950 г.;

в) Кс - коэффициент, учитывающий затраты арендатора на техническое содержание здания, а также вклад арендатора в восстановление памятника истории, процент утрат по которому составляет более 50%, Кс = 0,5 - 0,7.

$$A = \frac{V_r \times K_z \times K_{тд} \times K_{нж} \times K_c \times K_{ц} \times (A_m + K_r + D)}{100} \times S$$

10. В отдельных случаях, указанных в п. 5.5 настоящего Положения, применяется дополнительный коэффициент, учитывающий социальную значимость предприятия-Арендатора и степень его затрат на проведение существенных ремонтных и восстановительных работ и техническое содержание объекта аренды (Кдоп).

Кдоп устанавливается в следующих пределах:

Кдоп = от 0,2 до 0,7.

11. Для организаций, финансируемых из бюджета, устанавливается фиксированная ставка арендной платы за 1 кв. м в месяц равная 60 руб. - для организаций, финансируемых из федерального бюджета, 20 руб. - из областного бюджета, 2 руб. - из муниципального бюджета.