

Извещение о проведении торгов № 291118/15874730/01

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения документации о торгах:</i>	http://torgi.gov.ru/
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	29.11.2018
<i>Дата публикации извещения:</i>	29.11.2018
<i>Дата последнего изменения:</i>	29.11.2018

Контактная информация организатора торгов

<i>Наименование организации:</i>	АДМИНИСТРАЦИЯ МАГНИТСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
<i>Адрес:</i>	456950, Челябинская обл, Кусинский р-н, рп Магнитка, ул Карла Маркса, д. 9
<i>Телефон:</i>	8(35154)3-59-01
<i>Факс:</i>	8(35154)3-59-01
<i>E-mail:</i>	adm_magn@mail.ru
<i>Контактное лицо:</i>	Хафизова Анастасия Леонидовна

Условия проведения торгов

<i>Только для субъектов малого и среднего предпринимательства:</i>	Нет
<i>Срок, место и порядок предоставления документации о торгах:</i>	Заявки на участие принимаются по адресу: 456950, Челябинская обл, Кусинский р-н, рп Магнитка, ул Карла Маркса, д. 9. Заявки на участие в аукционе должны быть поданы не позднее 14.00 (по местному времени) 18 декабря 2018 года
<i>Размер платы за документацию, руб.:</i>	0
<i>Срок отказа от проведения торгов:</i>	18.12.2018
<i>Дата окончания приема заявок:</i>	18.12.2018
<i>Дата и время проведения аукциона:</i>	19.12.2018 15:00
<i>Место проведения аукциона:</i>	456950, Челябинская обл, Кусинский р-н, рп Магнитка, ул Карла Маркса, д. 9.

Реестр изменений

Изменения по торгам не вносились.

Реестр разъяснений

Запросов на разъяснение не поступало.

Реестр протоколов

По торгам не внесены протоколы.

Реестр жалоб

Жалоб по торгам не зарегистрировано.

Лот № 1

Статус: Объявлен

Общая информация по лоту:

Тип имущества: Помещение
Вид собственности: Муниципальная
Вид договора: Договор аренды
Реестровый номер: -
Согласование (решение) собственника: -
Описание и технические характеристики: нежилое помещение, общей площадью 58,5 кв.м.
Целевое назначение: нежилое помещение
Страна размещения: РОССИЯ
Местоположение: Челябинская обл, Кусинский р-н, Магнитка рп, Гагарина ул, Челябинская область, Кусинский район, р.п. Магнитка, ул. Гагарина д.9, помещение №14
Площадь в кв.метрах: 58.5
Срок заключения договора: Лет: 5, месяцев: 0, дней: 0
Предмет торга: Ежемесячный платеж
Ежемесячный платеж в валюте лота: 1 700 руб.
Платеж за право заключения договора в валюте лота: 0 руб.
Общая начальная (минимальная) цена за договор в валюте лота: 1 700 руб.
Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота: 29,06 руб.
Превышен порог крупной сделки: Нет
Размер задатка в валюте лота: 0 руб.
Размер обеспечения: -
Обременение: Нет
Субаренда: Нет
Наличие фотографий имущества: Нет

ИП Баландин Павел Александрович
НП СРО «Свободный Оценочный Департамент»
Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Н.Б.Скворцова, д. 23, офис 2
ОГРНИП 312740410800015 ИНН 740402266485
р/сч. № 40802810890730001646 ПАО «Челябинвестбанк»
к/с 30101810400000000779 в ГРКЦ ГУ Банка России по Челябинской обл.
БИК 047501779
тел. 89088265321

Отчет № 2626

об оценке рыночной арендной платы за пользование нежилым помещением площадью 58,5 кв.м. Этаж: цоколь. Кадастровый номер 74:14:0201006:2129

расположенного по адресу:

Челябинская обл., Кусинский район, раб. пос. Магнитка, ул. Гагарина, д. 9, пом. 14

СОБСТВЕННИК ИМУЩЕСТВА:

Муниципальное образование "Магнитское городское поселение"

ЗАКАЗЧИК:

Администрация Магнитского городского поселения

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Независимый оценщик
Баландин Павел Александрович

Дата оценки: 13 ноября 2018г.
Дата осмотра имущества: 13 ноября 2018г.
Дата составления отчета: 16 ноября 2018г.

Челябинская область
г. Златоуст
2018г.

ИП Баландин Павел Александрович
НП СРО «Свободный Оценочный Департамент»
Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Н.Б.Скворцова, д. 23, офис 2
ОГРНИП 312740410800015 ИНН 740402266485
р/сч. № 40802810890730001646 ПАО «Челябинвестбанк»
к/с 30101810400000000779 в ГРКЦ ГУ Банка России по Челябинской обл.
БИК 047501779, тел. 89088265321

главе Администрации
Магнитского городского
поселения
Чистякову А.В.

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с договором № 2626 от 09 ноября 2018г. оценщик произвел осмотр и оценку рыночной арендной платы за пользование нежилым помещением площадью 58,5 кв.м. Этаж: цоколь.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки - определение рыночной арендной платы за пользование нежилым помещением для проведения аукциона на заключение договора аренды

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на 13 ноября 2018г.

Наименование объекта оценки	Рыночная арендная плата за пользование нежилым помещением (руб./в мес.) с учетом округления и НДС
Нежилое помещение, площадью 58,5 кв.м. Этаж: цоколь, Кадастровый номер 74:14:0201006:2129, находящееся по адресу: Челябинская обл., Кусинский район, пос. Магнитка, ул. Гагарина, д. 9, пом. 14	1700 (одна тысяча семьсот) рублей

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, оценщик


ИП Баландин


Содержание

1. Краткое изложение основных фактов и выводов
2. Задание на оценку
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике
 - 3.1 Адрес и реквизиты заказчика
 - 3.2. Информация о Исполнителе
4. Сделанные допущения и ограничивающие условия
5. Последовательность определения стоимости объекта оценки
6. Обзор подходов и методов оценки
7. Описание объекта оценки, оцениваемых прав и окружения
8. Анализ рынка нежилой недвижимости
9. Анализ наиболее эффективного использования
10. Сравнительный подход в оценке недвижимости
11. Обоснование отказа от определения стоимости объекта недвижимости затратным и доходным подходом
12. Декларация качества оценки
13. Заключительное решение о стоимости объекта оценки
14. Список документов и литературы использованных в Отчете
15. Перечень приложений



1. Краткое изложение основных фактов и выводов

Адрес объекта оценки	Челябинская обл., Кусинский район, раб. пос. Магнитка, ул. Гагарина, д. 9, пом. 14
Объект оценки	нежилое помещение, этаж: цокольный, кадастровый № 74:14:0201006:2129 общей площадью 58,5 кв. м

Вывод: итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки по состоянию на 13 ноября 2018г. с учетом округления и НДС составила:

затратный подход	Не применялся
сравнительный подход	1 700
доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной арендной платы за пользование нежилым помещением, руб в месяц	1 700

2. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор № 2626 на проведение работ по рыночной оценке от 09.11.2018 г.
Адрес объекта оценки	Челябинская обл., Кусинский район, раб. пос. Магнитка, ул. Гагарина, д. 9, пом. 14
Объект оценки	нежилое помещение, этаж: цокольный, кадастровый № 74:14:0201006:2129 общей площадью 58,5 кв. м
Собственник объекта оценки	Муниципальное образование "Магнитское городское поселение"
Цель оценки	Определение рыночной арендной платы за пользование нежилыми помещениями
Вид определяемой стоимости	Рыночная арендная плата
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	определение рыночной арендной платы за объект оценки для проведения аукциона на заключение договора аренды. Ограничения определяются оценщиком самостоятельно
Дата осмотра объекта оценки	13 ноября 2018г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Отсутствуют, осмотр проведен оценщиком лично
Дата оценки	13 ноября 2018г.
Порядковый номер отчета и дата составления отчета	№ 2626 16 ноября 2018г.
Период выполнения работы	13 ноября 2018г. - 16 ноября 2018г.
Стандарты оценки и обоснование их применения	Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№297,298,299, (ФСО №1,2,3), от 25.09.2014г. № 611 (ФСО №7), стандарты саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставляются заказчиком до даты составления отчета
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Вид определяемой стоимости	Рыночная арендная плата
Допущения, на которых должна основываться оценка	Определяются оценщиком самостоятельно
Характеристики объекта оценки	Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики, приведены в разделе 14

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Адрес и реквизиты заказчика

Администрация Магнитского городского поселения

Юридический адрес: 456950, ул.Карла Маркса, д.9, р.п.Магнитка, Кусинского района, Челябинской области.

Адрес места регистрации: 456950, ул.Карла Маркса, д.9, р.п.Магнитка, Кусинского района, Челябинской области.

Банковские реквизиты:

Отделение Челябинск, г. Челябинск, БИК 047501001, р/с 40101810400000010801, л/с 038001014Б, открытый в Управлении Финансов Кусинского муниципального района, ОКПО: 04268573 КФС: 14 КОПФ:72, ОКТМО: 75638153 ОКВЭД: 75.11.32

Электронная почта: adm_magn@mail.ru, Телефон: 8 (35154) 3-54-73, 3-54-75, 3-59-01

3.2. Информация о Исполнителе

Исполнитель:

ИП Баландин Павел Александрович

Место нахождения оценщика (фактический адрес)	Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Н.Б.Скворцова, д. 23, офис 2
Телефон	тел. 89088265321
E-mail	pavelbalandin@mail.ru
Банковские реквизиты	ИНН 740402266485 счет № 40802810890730001646 ПАО «Челябинвестбанк» БИК 047501779 к/с 30101810400000000779 в ГРКЦ ГУ Банка России по Челябинской обл.
Оценщик:	Баландин Павел Александрович, стаж работы в оценочной деятельности - 13 лет
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт: серия 7501 №189910, выдан 09.04.2002г, ОМ №1 УВД г. Златоуста, Челябинская обл. Код подразделения 743-004.
Основные квалификационные документы	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» от 07.09.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 001172-1 от 07.12.2017г.
Сведения об образовании	Южно-Уральский государственный университет, диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 761200, выдан 15.10.2005
Договор страхования гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах» полис № 433-747-081949/17 на 3 000 000 руб. с 01.01.18 по 31.12.18г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организаций, специалистов	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации, специалисты не привлекались

4. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Общие условия.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.

2. Общая цель отчета.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

3. Конфиденциальность.

Оценщики выдвигают требования конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика.

Вы принимаете условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком - либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным Стандартам, Оценщики аналогично сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Положения об ответственности.

Оценщики утверждают, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным Стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России

Мы не принимаем на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к оцениваемому объекту, ее несет владелец объекта.

В своих действиях мы поступили, как независимые исполнители. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что представленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки

5. Освобождение от ответственности.

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщиков, и, по желанию оценщиков защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих в связи иска третьих сторон к Оценщикам, в следствии легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнений обязательств по договору. Согласно положению настоящего отчета, от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

6. Описание имущества.

Мы не принимаем на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемое имущество и недвижимость, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующим требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Движимое и недвижимое имущество объекта оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств, если иное не оговорено специально. Мы исходили из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в заключении. Мы не несем ответственности за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Оценка не учитывала присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. Мы некомпетентны в выполнении этих действий.

7. Заключительные положения.

Мы учитываем ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества и недвижимости объекта или имущественных прав.

Информация, представленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, мы не представляем гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Мы исходим из того, что все необходимые лицензии, документы на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых функций на объекте, для которого производились расчеты.

5. Последовательность определения стоимости объекта оценки

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр объекта оценки и его окружения.
3. Беседа с Заказчиком и изучение представленных документов, касающихся оцениваемого объекта.
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

6. Обзор подходов к оценке и терминология

Существует три основных подхода к оценке практически любого актива, в том числе недвижимости.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Используемая терминология и процесс оценки

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 г. применяются следующие термины и определения:

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

7. Описание объекта оценки, оцениваемых прав и окружения

ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Челябинская область находится на стыке двух частей света Европы и Азии. По территории области проходят два участка условной границы «Европа-Азия: горный - около 150 км по Урал-тау и Уральскому хребту, и водный - около 220 км по реке Урал. В настоящее время область занимает площадь в 88,5 тыс. км и простирается с юга на север на 490 км (от 51°57' до 56°22' с.ш.), с запада на восток - на 400 км (от 57°05' до 63°25' в. д.). Общая протяженность границ области 2 750 км. На севере Челябинская область граничит со Свердловской - 260 км, на востоке с Курганской - 410 км, на юге с Оренбургской областью - 200 км, на западе с Республикой Башкортостан - 1150 км. На территории области расположено 30 городов, 30 рабочих поселков (городского типа), 258 сельсоветов, 1257 сельских населенных пунктов. В состав области входят 24 административных района, 23 города областного значения (15 из них имеют территории административного управления) и 7 городов районного значения.

Климат Челябинской области - континентальный. Зима холодная и продолжительная лето относительно жаркое, с периодически повторяющимися засухами. Особенности климата связаны с расположением области в глубинах Евразии, на большом удалении от морей и океанов. Челябинская область отличается большим разнообразием ландшафтов. Неоднородность геологического строения западных и восточных ее частей усугубляют контрастность природы отдельных районов. Челябинская область располагается в пределах двух физико-географических стран: Уральской горной и Западно-Сибирской низменной.

Уральская горная страна образует 3 зоны: горно-лесную, лесостепную и степную, а Западно-Сибирская низменность - 2 зоны: лесостепную и степную.

Богатые природные условия и особое географическое положение (середина России, перекресток магистральных путей государства) поставили Челябинскую область в ряд регионов, где природа эксплуатируется наиболее интенсивно, земные недра черпаются уже два с половиной века. Превращение края в гигантский промышленный бастион, увы, не сопровождалось соответствующей защитой окружающей среды от загрязнения промышленными выбросами в атмосферный воздух, неочищенными стоками в реки и водоемы, от уничтожения плодородной земли карьерами, отвалами и свалками, от варварского истребления ресурсов.

Уровень загрязнения природной среды в области остается одним из самых высоких в России. По суммарному количеству выбросов вредных веществ в атмосферу и сбросов загрязненных вод в водные объекты Челябинский промышленный центр занимает 10-е место среди крупнейших регионов России. Но, несмотря на интенсивное загрязнение окружающей среды, в Челябинской области есть немало особо охраняемых природных территорий, которые призваны обеспечить экологическую безопасность, поддерживать экологический баланс при использовании природных ресурсов и создавать среду, благоприятную для обитания человека. Например, на территории административного подчинения г. Миасса, Чебаркульского района и Аргаяшского районов расположен Ильменский государственный заповедник площадью 30,3 тыс. га, организованный 14 мая 1920 года.

Благодаря выгодному экономико-географическому и стратегическому положению области в сочетании с исторически мощным производственным потенциалом и наличием квалифицированных кадров, Челябинская область является одной из наиболее индустриально развитых территорий Российской Федерации. По выпуску продукции на душу населения, область занимает третье место в России. Челябинская область занимает шестое место по объему экспорта среди регионов России и входит в первую пятерку регионов (среди 88 областей Российской Федерации) с наиболее благоприятной ситуацией для различных, том числе иностранных инвестиций.

Развитие области определяют такие отраслевые комплексы, как металлургический, машиностроительный, топливно-энергетический, строительный, аграрно-промышленный. Отраслевые комплексы включают более 2-х тысяч только крупных и средних предприятий. В экономике области заняты 1509,7 тыс. человек (май 1998 г.), что составляет около 96% экономически активного населения. Наибольшее значение имеют металлургический и машиностроительный комплексы, где сосредоточено около 80% основных производственных фондов области, более 40% трудовых ресурсов и где расходуется основная часть топливно-энергетических и материальных ресурсов.

Кусинский район образован в 1940 году. Он расположен в Европе у самой границы с Азией, в одном из живописных уголков северной части Южного Урала. Территория Кусинского района — 1 513 квадратных метров. Население 32,7 тыс. человек. В его составе 25 населенных пунктов. Центр района — посёлок Кусинский основан в 1778 году (город Куся с 08.01.1943) Сегодня в Кусяе проживает 21,3 тыс. человек. В городе 8 школ (в том числе музыкальная и школа искусств, Центр детского творчества), Областной реабилитационный центр для детей с ограниченными физическими возможностями, 5 учебных заведений среднего специального и высшего образования, центральная и туберкулезная больницы, православная церковь, две поликлиники, культурно-досуговый центр, три библиотеки, клуб «Ровесник», два стадиона, 57 магазинов, 4 остановочных комплекса. В городе зарегистрировано 260 предприятий, организаций, имеющих статус юридических лиц, 1005 предпринимателей

Основные градообразующие предприятия : ООО «Кусинский литейно-машиностроительный завод» (КЛИЗ); ООО «ЧелПром-Даймонд»; ООО «Метагломерат»; ЗАО «Уралстройсепень» ООО «Медведёвский мраморный карьер»; ФГУП «Петропавловский спиртзавод»; Частная пивоварня «Золотая Куса»; ООО «Прибор»; ООО «Часкомлект»; ООО «Импульс»; Производственное предприятие ПИЛТЕХ; ООО «К-ЮФЭ»; ООО «Диам»; ПКФ «Каменная роспись»; ООО «Кусинское АТП»; ООО «Черметинвест»

Магнитка — посёлок городского типа в Кусинском районе . На территории Магнитского городского поселения работает 2 предприятия: ООО «МетАгломерат», ЗАО «Уралстройсепень». Также 1 средняя школа, 4 детских сада, школа-интернат, филиал Златоустовского металлургического колледжа, ДК «Горняк»

Объект оценки расположен на территории жилой зоны среди массива существующей средне- и малоэтажной застройки в центре населенного пункта. Преобладающее использование ближайших территорий - административное, жилая зона. Экологическая обстановка хорошая. Объекты социальной инфраструктуры района в пределах пешей доступности (1 км) присутствуют (магазины, школа, детский сад и т.п.).

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Собственник объекта оценки	Муниципальное образование "Магнитское городское поселение"
Вид права:	муниципальная собственность
Обременения, связанные с объектом оценки:	нет сведений
Кадастровый (условный) номер здания:	74:14:0201006:2129
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права от 04.02.2014г.

ОКРУЖЕНИЕ

Оцениваемое помещение расположено в жилом здании, цокольный этаж которого используется под нежилые (торговые, офисные) помещения, в районе центра поселка, по адресу: Челябинская обл., Кусинский район, пос. Магнитка, ул. Гагарина, д. 9, пом. 14. Помещение имеет незначительную людскую проходимость (вход ориентирован во двор). Рядом со зданием расположены жилые многоквартирные дома. Подъездной путь к зданию хороший - дорога асфальтированная, есть место для парковки. Остановка общественного транспорта - находится на расстоянии около 200 м.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ

Год постройки (https://rosreestr.ru)	1984
Износ здания	37% на 30.05.2007г.
Материал стен здания	кирпич
Число этажей	5 с цоколем
Канализация	в помещении нет, есть в здании, трубы проходят через помещение, есть возможность подключения
Отопление	есть
Водоснабжение	в помещении нет, есть в здании, трубы проходят через помещение, есть возможность подключения
Электроосвещение	есть
Вентиляция	нет
Площадь общая здания, кв.м.	-
Площадь общая оцениваемых помещений, кв.м.	58,5
Высота потолка, м	2,97
Балансовая стоимость	нет данных
Остаточная стоимость	нет данных

ХАРАКТЕРИСТИКА ЭЛЕМЕНТОВ

Элементы	Описание	Состояние
Стены	кирпич	среднее
Перекрытия	железобетонные	среднее
Потолок	побелка	удовлетворительное
Полы	бетонный	удовлетворительное
Проемы	окна - деревянные, двери - щитовые, входная - деревянная, обшита железом	удовлетворительное

Отделка внутренняя	штукатурка, побелка	удовлетворительное
Отопление	есть	удовлетворительное
Водопровод	в помещении нет, есть в здании, трубы проходят через помещение, есть возможность подключения	
Канализация	в помещении нет, есть в здании, трубы проходят через помещение, есть возможность подключения	
Электрооборудование	есть	
Прочее	крыльцо	удовлетворительное

Оцениваемое нежилое помещение не используется, ранее использовалось как архив

Характеристики объекта оценки взяты на основании визуального осмотра и из представленной документации

8. Анализ рынка нежилой недвижимости

Согласно п. 8 ФСО №3 «Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы: ... ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В анализе рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержать обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства, поэтому далее проводится анализ рынка нежилой недвижимости

Общая ситуация.

На рынок нежилой недвижимости влияют такие основные факторы, как:

- состояние строительной отрасли и её перспективы. Государственная поддержка напрямую влияет на рынок через финансирование строительства. Челябинская область является промышленно развитым регионом, но основная активность в строительстве наблюдается в областном центре и Магнитогорске.

- уровень жизни населения. Этот фактор определяет спрос на недвижимость, в последние годы сложилась тенденция повышения уровня жизни как в стране так и регионе расположения объекта оценки.

- предложение. Обычно объем вторичного рынка постоянен и изменение предложения происходит за счет первичного рынка недвижимости.

Для Кусинского района характерен значительный уровень миграции населения в областной центр и другие более развитые города

Какие-либо специализированные издания отсутствуют. Данные о предложениях, встречаются в таких рекламно-информационных газетах, как «жизнь района»

Информация о ситуации на рынке нежилой недвижимости освещается материалами Интернет страниц:

<http://www.avito.ru>

Описание ситуации сегментов рынка. Рынок нежилой недвижимости можно разделить на несколько крупных сегментов:

торговая; офисная; производственная; складская.

На дату оценки первичный рынок жилой недвижимости в Кусинского района не развит, что обусловлено достаточным ресурсом нежилых помещений в городе. Вторичный рынок нежилой недвижимости в Кусинского района можно охарактеризовать как развивающийся, на дату оценки к продаже предлагается менее 10 зданий и помещений.

Рынок недвижимости, сложившийся в последние годы в Кусинского района, существенно изменил структуру потребности в объектах коммерческого назначения. Если в 70-80-е годы прошедшего столетия в основном требовались производственные помещения, которые строили по мере необходимости, то сегодня на территории города строятся в основном торговые павильоны и торговые комплексы. Перестроены под торговые комплексы несколько зданий бывших промышленных предприятий. Аналогично резко возросла потребность в офисных помещениях в разных частях города. Постепенно (особенно в центральной части города) жилые квартиры на первых этажах зданий переводятся в нежилой фонд и в дальнейшем используются в качестве торговых и офисных помещений.

Крупные инвесторы заинтересованы в основном в долгосрочных инвестициях, то есть таких, которые способны приносить прибыль в течении долгого времени (при этом срок окупаемости не должен превышать 3-5 лет). Это строительство (или покупка) с последующей эксплуатацией гостиниц, бизнес центров, торговых площадей.

Основным препятствием для реализации инвестиционного проекта в сфере строительства или реконструкции здания под торговые и офисные помещения (как и на рынке строительства и реконструкции в целом), являются сложности с получением хорошо расположенного участка под застройку и необходимость в значительных инвестициях.

Так как многие промышленные предприятия города работают далеко не на полную мощность, то часть пустующих цехов собственники стараются сдать в аренду в качестве складских или производственных помещений. Однако рынок складских помещений в городе малоактивен и ставки арендной платы невысокие и это также касается производственных помещений.

Рынка незастроенных земельных участков, как такового, практически не существует. Земельные участки, привлекательные для застройки, давно заняты, а свободные участки можно приобрести только на периферии, где строительство экономически нецелесообразно. Исключение составляют здания под снос или после пожара, но такие случаи крайне редки.

Рынок аренды нежилых помещений развивался в течении 1993-2017гг. В основном мелкие предприятия арендуют небольшие помещения в уже построенных зданиях.

Анализ рынка коммерческой недвижимости в показывает, что количество предложений по продажам и аренде помещений распределяется следующим образом: доминируют на рынке предложения по офисным и торговым помещениям и менее всего предложений по складским, гаражным и производственным помещениям.

Анализ рынка коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки показывает, что количество предложений по продажам и аренде помещений распределяется следующим образом: доминируют на рынке предложения по офисным и торговым помещениям и менее всего предложений по складским, гаражным и производственным помещениям.

Результаты проведенного анализа рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (использованные источники информации указаны в разделе 15 настоящего отчета), указывают на то, что в качестве бесспорных ценообразующих факторов, оказывающих существенное влияние на цены нежилой недвижимости могут быть названы лишь приведенные ниже, остальные факторы, хотя и могут оказывать психологическое влияние на оценку рынком, однако ввиду второстепенного характера, их действие проявляется не всегда, и с учетом случайного ценового разброса, не может быть достоверно оценено, что исключает возможность их использования при определении стоимости

Факторы ценообразования. На разброс цен нежилой недвижимости обычно влияют следующие факторы

- Вид передаваемых прав
- Условия сделки
- Торг
- Дата продажи, предложения
- Местоположение
- Расположение на этаже
- Группа капитальности
- Благоустройство
- Техническое состояние
- Инфраструктура и прилегающая территория, наличие отдельного входа
- Размер площади

Влияние основных ценообразующих факторов в целом соответствует приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2016" том 1-2 (Лейфер Л. А. Нижний Новгород, 2016).

Выводы:

Состояние сегмента рынка:

Состояние сегмента рынка определяется общеэкономической и микроэкономической ситуациями. Ухудшение общей экономической ситуации в стране, низкий уровень ипотечного кредитования, снижение доходов населения - все это сказалось на российском рынке недвижимости.

Срок экспозиции:

На время экспозиции влияют свойства недвижимости, и в особенности цена. Обычно чем выше цена – тем больше срок экспозиции. Оценщик, проанализировав рынок недвижимости, аналогичной объекту оценки определил, что срок экспозиции объектов недвижимости коммерческого назначения составляет от 3 до 12 месяцев

Диапазон средних цен предложения аренды:

- арендная ставка за 1 кв.м в месяц подобной недвижимости составляет от 20 до 200 рублей, в зависимости от месторасположения, наличия инфраструктуры и благоустройства.

Динамика цен:

Последний год рынок недвижимости находится в стагнации. В ближайшие 1-2 года наиболее вероятно, что цена аренды квадратного метра коммерческой недвижимости также не изменится.

раздел составлен с использованием следующих источников:

adm-magnitka.ru

<http://expert.ru/>

<http://www.aks.ru>

<http://www.econom-chelreg.ru>

<http://www.arendator.ru>

<http://www.avito.ru/>

<http://rosrealty.ru/>

9. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и полезное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически осуществимым, законодательно разрешенным, финансово осуществимым и быть максимально эффективным.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Обычно анализируется два варианта: наиболее эффективное использование земельного участка, условно незастроенного и вместе с существующими улучшениями.

Рассматривать варианты использования земельного участка как свободного нецелесообразно, так как затраты на снос существующих улучшений для создания новых с учетом неразвитого рынка первичной застройки (то есть в условиях отсутствия потенциальных инвесторов на застройку) делают реализацию этих вариантов экономически неэффективными.

При анализе вариантов использования земельного участка с существующими улучшениями рассмотрим два варианта использования объекта оценки:

1 - как торговое

2 - как офисное

Учитывая местоположение, имеющуюся инфраструктуру, а также конструктивные особенности и архитектурно-планировочные решения помещения, можно сделать вывод, что использование объекта оценки под торговое помещение является физически возможным, но экономически нецелесообразным, так как вход ориентирован в противоположную от улицы сторону. Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не безусловный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта оценки является его использование как офисного.

10. Сравнительный подход в оценке недвижимости

Метод расчета

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. В данном подходе использовался метод прямого сравнения продаж.

Метод прямого сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.

2. На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

3. На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

4. На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица (цена за кв. м.), либо экономическая. В качестве экономической единицы сравнения при оценке проектов на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовый рентный мультипликатор.

Метод прямого сравнения продаж

Прежде всего, перед определением величин корректировок цен продаж по сравнимым объектам необходимо было определить единицу сравнения. Цена продаж сравнимых объектов не может рассматриваться как единица сравнения, так как общая площадь для этих объектов различается в довольно широком диапазоне. В качестве единицы сравнения выберем цену продажи 1 м², расчеты стоимости объекта оценки приведены в таблице. С целью выявления аналогов был осуществлен сбор информации о последних предложениях объектов недвижимости, предназначенных для использования в качестве складов и складских помещений выставленных на продажу. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство типа и назначения здания, а также месторасположение. Описание аналогов представлено в таблице

Поправка на торг. В процессе обсуждения условной сделки цену предложения приходится снижать для реализации данной сделки. Согласно «Справочнике Оценщика недвижимости-2016» том 2 табл 92,93, Лейфер Л.А. скидка на торг для данного типа объектов на неактивном рынке находится в интервале 8,1-19,7%, среднее значение 13,9%

2. Поправка на дату продажи, предложения - Экспертный анализ в процессе обсуждения сложившейся ситуации на рынке недвижимости позволяет сделать вывод, что цена на объекты недвижимости с течением времени изменяется. Следовательно, если дата предложения аналогичных объектов значительно отличается от даты оценки, то требуется поправка. В данном случае отличия не превышают типичный срок экспозиции, за прошедший период времени значительных колебаний цен не выявлено, корректировка не вводится

3. Поправка на правовой статус. Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка цен аренды на право отсутствует.

4. Поправка на качество ремонта. Данный фактор имеет существенное значение. Объект оценки отличается от некоторых аналогов, вводится поправка на основании табл. 56,57 «Справочника Оценщика недвижимости-2016» том 2.

5. Поправка на статус населенного пункта. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. В соответствии с информацией, представленной в «Справочник оценщика недвижимости - 2016 том 2» табл 11-13, местонахождение разбито на типовые зоны, объект оценки относится к типу V, аналоги к типу III корректирующий коэффициент составит $0,44/0,69=0,64$

6. Поправка на местоположение. Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Объектами-аналогами выбраны объекты, расположенные в той же категории коммерческой привлекательности, что и объект оценки, но аналоги расположены на красной линии застройки(вход ориентирован на улицу), объект оценки - внутриквартально (вход со двора), требуется поправка, в соответствии с информацией, представленной в «Справочник оценщика недвижимости - 2016" том 2 корректировка составит 0,79

7. Поправка на инфраструктуру и прилегающую территорию: При наличии разной инфраструктуры (подъездные пути, парковка, и т.д.) стоимость объекта изменяется в цене. Объект оценки не имеет существенных отличий от объектов-аналогов, корректировка не вводится.

8. Поправка на благоустройство. - т.к. у сравниваемых объектов не наблюдались существенные отличия в благоустройстве, то в связи с этим, поправка не вводилась.

9. Поправка на размер площади. Как правило, на рынке цена продажи одного квадратного метра площади в помещении имеющего меньшую общую площадь, будет выше, чем стоимость одного квадратного метра в аналогичном помещении с большей площадью. В соответствии с информацией, представленной в «Справочник оценщика недвижимости - 2016 том 2» (Лейфер Л. А. Нижний Новгород, 2016) , в котором объекты по площади разбиты на несколько групп 1) до 100м.кв., 2) 100-250м.кв., 3) 250-500м.кв., и т. д. и применяется поправка в соответствии с таблицей 37-39 справочника.

9. Поправка на расположение на этаже. Аналоги имеют структуру площадей, значительно отличающуюся от объекта оценки по этажности, вводится поправка исходя из коэффициентов, указанных в «Справочнике Оценщика недвижимости-2016», том 2 табл 48-50 Лейфер Л.А.

	этаж	площадь, м.кв.	доля в общей площади, %	коэффициент к 1 этажу	доля с учетом коэффициента
объект оценки	цоколь	58,5	100,00%	0,82	82,00%
	итого	58,5	100,00%		82,00%
Аналог №1	1	121	100,00%	1	100,00%
	итого	121			100,00%
Аналог №2	1	278,4	50,00%	1	50,00%
	2	278,4	50,00%	0,86	43,00%
	итого	556,8			93,00%
Аналог №3	1	165	100,00%	1	100,00%
	итого	165			100,00%

Корректировка для аналога №1 равна $0,82 / 1 = 0,82$

Корректировка для аналога №2 равна $0,82 / 0,93 = 0,8817$

Корректировка для аналога №3 равна $0,82 / 1 = 0,82$

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое, так как количество корректировок одинаково.

Используя данные, была определена рыночная стоимость объекта оценки

Описание аналогов и оцениваемого объекта

№	Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Дата предложения	13 ноября 2018г.	25 10 18	13 11 18	25 10 18
2	Характеристика строения	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
3	Использование объекта	нежилое	под магазин или под офис, парикмахерскую, салон красоты и т.д.,	офисное	торговое
4	Этаж/ этажность	цоколь/5 с цоколем	1 / 3	1,2 / 2	1 / 2

5	Благоустройство	электроснабжение, отопление, в соседних помещениях - вода, канализация, отдельный вход	все коммуникации, отдельный вход	все коммуникации, отдельный вход	все коммуникации, отдельный вход
6	Прилегающая территория	Прилегающая территория заасфальтирована, есть место для парковки	Прилегающая территория заасфальтирована, есть место для парковки	Прилегающая территория заасфальтирована, есть место для парковки	Прилегающая территория заасфальтирована, есть место для парковки
7	Местоположение	Челябинская обл., Кусинский район, пос. Магнитка, ул. Гагарина, д. 9, пом. 14	Челябинская область, Коркино, проспект Горняков, 1	Кыштым, Челябинская область, улица Ленина, 44	Еманжелинск, Советская, д. 6
8	Общая площадь, кв.м.	58,5	121	556,8	165
9	Техническое состояние помещения	требуется косметический ремонт	требуется капитальный ремонт	среднее	среднее
12	Цена аренды, руб./ м.кв. в месяц		66,12	75	90,91
13	Источник информации	-	https://www.avito.ru/korkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_magazin_prospekt_gornjakov_1_256000900	https://www.avito.ru/kyshтым/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisv_1300085724	https://www.avito.ru/emanzhelinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_165_m_560744231

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямых сравнительных продаж

№ п/п	Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Местоположение	Челябинская обл., Кусинский район, пос. Магнитка, ул. Гагарина, д. 9,	Челябинская область, Коркино, проспект Горняков, 1	Кыштым, Челябинская область, улица Ленина, 44	Еманжелинск, Советская, д. 6
2	Цена Предложения, руб.		66	75	91
3	Возможность торга		нет	нет	нет
4	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Поправка на цену предложения	1	0,841	0,841	0,841
6	Поправка на тип населенного пункта	1	0,64	0,64	0,64
7	Поправка на техническое состояние помещения	1	1,09	0,86	0,86
8	Поправка на привлекательность местоположения	1	0,79	0,79	0,79
9	Поправка на инфраструктуру и прилегающую территорию, отдельный вход	1	1	1	1
10	Поправка на благоустройства	1	1	1	1

11	Поправка на размер	1	1,07	1,24	1,07
12	Поправка на этаж	1	0,8200	0,8817	0,8200
13	Скорректированная цена за единицу площади, руб/м.кв.		26,89	29,99	29,17
14	Весовой коэффициент		0,3333	0,3333	0,3334
15	Средневзвешенная стоимость, руб/м.кв.	28,68	8,96	9,99	9,72
16	Стоимость права аренды объекта оценки, руб в месяц	1 678			

Стоимость права аренды объекта недвижимости, полученная сравнительным подходом, с учетом НДС и округления, составляет:

1 700 (одна тысяча семьсот) рублей

12. Декларация качества оценки

У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов. С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимся оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была произведена в соответствии с действующим законодательством РФ в сфере оценочной деятельности. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете, или какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

13. Заключительное решение о стоимости объекта оценки

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный при оценке недвижимости и сравнительный и затратный при оценке оборудования), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость права аренды объектов оценки, расположенных по адресу:

Челябинская обл., Кусинский район, пос. Магнитка, ул. Гагарина, д. 9, пом. 14

по состоянию на: 13 ноября 2018г. составит, с учетом НДС и округления:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость арендной платы за пользование нежилыми помещениями и оборудованием (руб./в мес.) с учетом округления и НДС
Нежилое помещение, площадью 58,5 кв.м. Этаж: цоколь., находящееся по адресу: Челябинская обл., Кусинский район, пос. Магнитка, ул. Гагарина, д. 9, пом. 14	1700 (одна тысяча семьсот) рублей

Оценщик



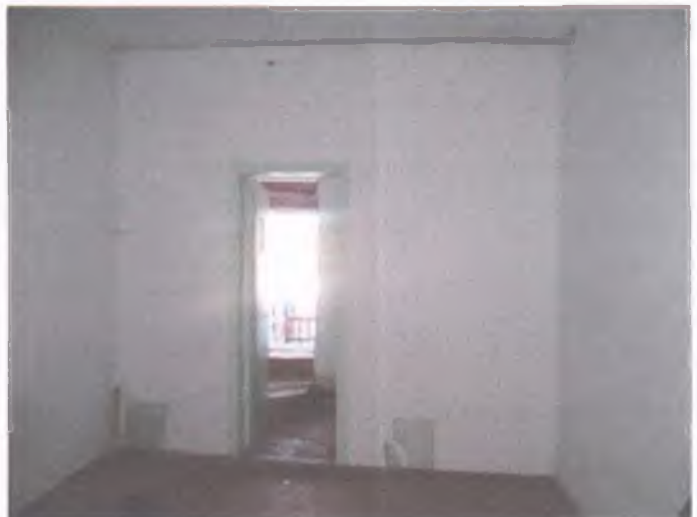
14. Список документов и литературы использованных в Отчете

- Федеральный Закон об оценочной деятельности от 29.07.1998г. №135-ФЗ
- Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №№254,255,256.
- Руководство по проведению натурных обследований промышленных зданий и сооружений. – М.: 1975 г.
- Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д. Фридман, Н. Ордуэй.
- Основы оценки недвижимости, Г.В. Попов, Москва 1995г
- Оценка доходной недвижимости, С.Грибовский, Санкт-Петербург, 2000.
- Оценка недвижимости, под ред. А.Г.Грязновой. М.А.Федотовой. М., "Финансы и статистика", 2002 г.
- Григорьев В.В.: Оценка и переоценка основных фондов: Учебно – практическое пособие. – М.: ИНФРА – М, 1997 – 320 с.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
- «Справочник Оценщика недвижимости-2016»
- Свидетельство о государственной регистрации права от 04.02.2014г. (копия)
- Кадастровый паспорт от 16.09.2013г.
- Технический паспорт (копия)

15. Перечень приложений

- 1 Фотографии объекта оценки
- 2 Местоположение объекта на карте города
- 3 Свидетельство о государственной регистрации права от 04.02.2014г. (копия)
- 4 Кадастровый паспорт от 16.09.2013г.
- 5 Технический паспорт (копия)
- 6 Интернет- источники
- 7 Копия свидетельства о членстве
- 8 Копия страхового полиса
- 9 Копия диплома
- 10 Копия квалификационного аттестата











Магнитка, гагарина 9



улица Гагарина, 9

посёлок городского типа Магнитка, Кусинский район, Челябинская область, Россия, 456950

55.353908, 59.692260

Маршрут

Исправить неточность

Добавить организацию

Яндекс.Директ

Узнать собственника квартиры онлайн

Узнать больше [выписка-егрн-росреестр.рф](#)

В этом доме

Сбербанк России, банкомат
Банкомат

Областной аптечный склад
Аптека





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Челябинской области

Дата выдачи: 04.02.2014 г.

Документы-основания:

Закон Челябинской области "О разграничении имущества между Кусинским муниципальным районом и Магнитским городским поселением" №434-ЗО от 28.05.2009 г.
Закон Челябинской области "О внесении изменений в приложение к Закону Челябинской области "О разграничении имущества между Кусинским муниципальным районом и Магнитским городским поселением" №568-ЗО от 29.04.2010 г.

Субъект (субъекты) права:

Муниципальное образование "Магнитское городское поселение".

Вид права: собственность

Объект права:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 58.5 кв.м. Этаж: цоколь.

Адрес (местоположение):

Россия, Челябинская обл., Кусинский район, раб. пос. Магнитка, ул. Гагарина, д. 9, пом. 14

Кадастровый (или условный) номер:

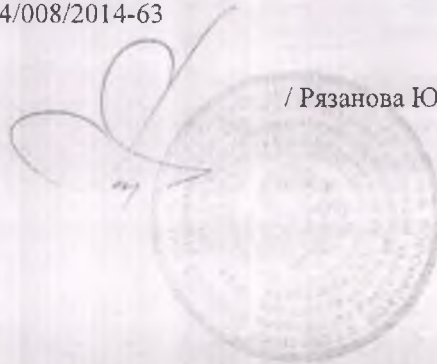
74:14:0201006:2129

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
04.02.2014 г. сделана запись регистрации № 74-74-14/008/2014-63

Государственный регистратор:

/ Рязанова Ю. В. /



74 АД 699709



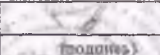
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"16" сентября 2013 г. № 7400/101/13-718092	
Кадастровый номер:	74:14:0201006:2129
Номер кадастрового квартала:	74:14:0201006
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	Сведения о помещении носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 17.09.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	74:14:0201006:832
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Цокольный этаж № цоколь
3	Общая площадь помещения:	58.5
4	Местоположение:	Челябинская область, р-н Кусинский, рп Магнитка, ул Гагарина, д 9, пом 14
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	248080.37
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	74:14:0201006:2069
10	Особые отметки: Нежилое помещение № 14 общей площадью 58,5 кв.м сформировано на основании заявления заказчика и выделено из нежилого помещения № 4 общей площадью 272.5 кв.м с кадастровым номером 74:14:0201006:2069. Регистрационный номер заявления в ОКУ30-74244	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области	

Ведущий инженер		М. Л. Макурина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

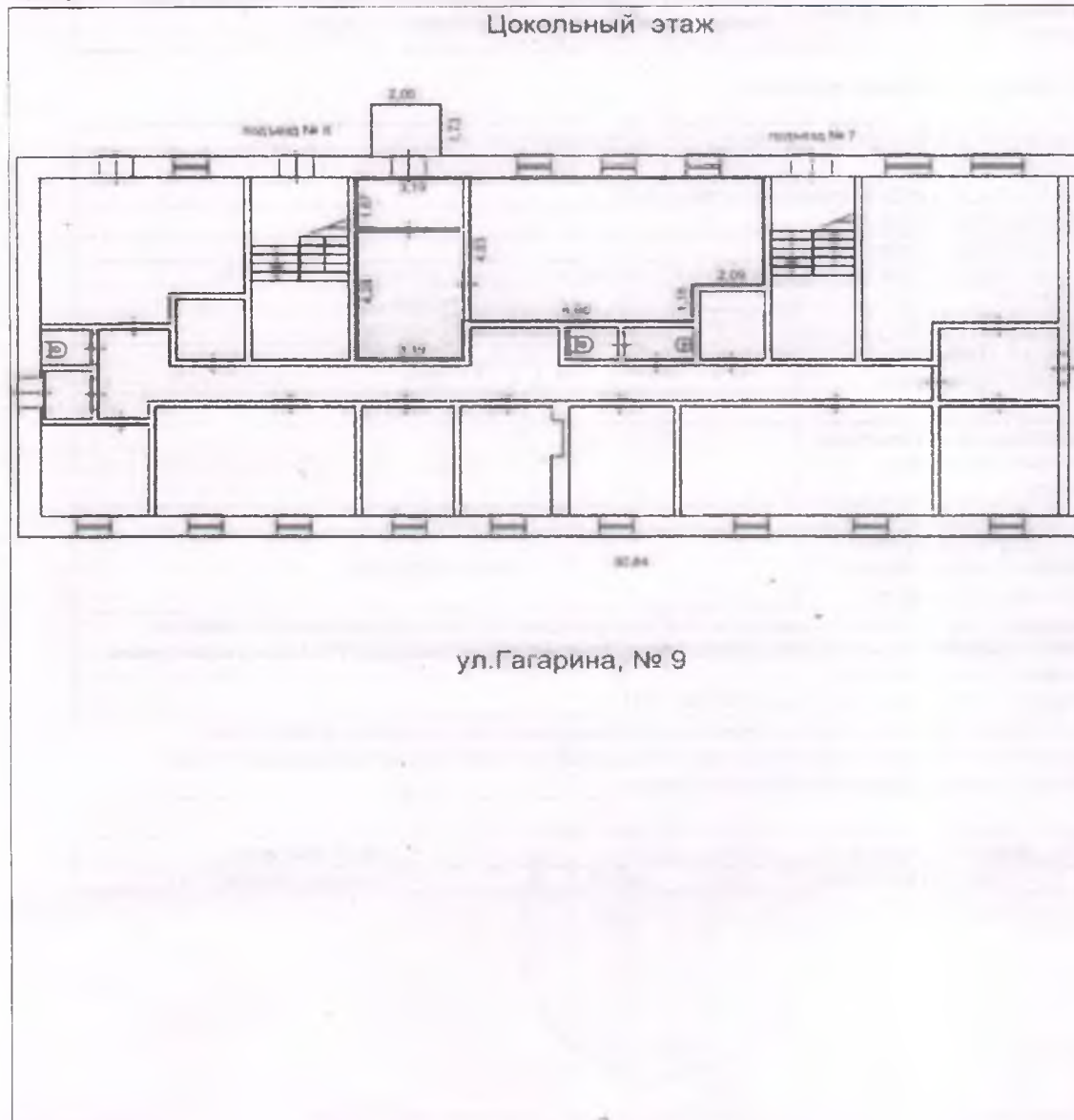
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)


Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

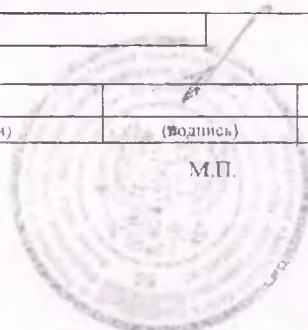
"16" сентября 2013 г. № 7400/101/13-718092
Кадастровый номер: 74:14:0201006:2129

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № цоколь:



Масштаб 1:

Ведущий инженер <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(Подпись)</small>	М. Л. Макурина <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	---	--



М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Челябинская область

**Областное государственное унитарное предприятие
«Областной центр по технической инвентаризации» по Челябинской области
Кусинский филиал**

(наименование филиала, управления)

Район _____
Город (р.п.) Магнитка
Район в городе _____

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 14**

Нежилое помещение

(наименование нежилого помещения по правоустанавливающим документам)

Местоположение _____

Адрес Челябинская обл. р.п.Магнитка, ул.Гагарина.9 нежилое помещение № 14
Литера А

Реестровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на «19» сентября 2012г.

1. Сведения о правообладателях

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для граждан - Ф. И. О., для юридических лиц - наименование по Уставу (Положению)	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля в праве собственности	Ф. И. О., подпись лица, внесшего запись

2. Общие сведения о здании

Инвентарный номер	Литера	Назначение	Год ввода в эксплуатацию*	Число этажей	Подземная этажность	Физический износ по состоянию на
5338	А	жилое		5	1	37% на 30.05.2007г

3. Техническая характеристика нежилого помещения

1 Номер помещения 14 Предыдущий номер помещения _____

Выделено из помещения № 4

Помещение расположено в литере А на цокольном этаже

Наименование нежилое помещение Назначение административное

Фактическое использование нежилое помещение

Общая площадь 58,5 в т. ч. самовольно _____

возведенная площадь 0

реконструированная площадь 0

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Наружные стены (материал)	кирпич
Перегородки (материал)	кирпич
Перекрытия (материал)	Плиты ж/б
Полы	Дощатые
Проемы	оконные дверные
Внутренняя отделка стен помещений, основного и вспомогательного использования	побелка
Отделка потолков помещений основного и вспомогательного использования	Побелка
Вид отопления	Центральное
Наличие благоустройства:	открытая - электроснабжение (тип проводки) - телефон - водоснабжение - канализация

Другие отметки: _____

Содержится при наличии документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию в установленном порядке

5. Исчисление площадей и объемов нежилого помещения

Литера	Номер помещения	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
A	14	цоколь	$6,85*3,39+6,70*5,61+2,19*4,42$	70,5	3,27	231
			Съемочная площадь	70,5		
			Застроенная площадь	70,5		

6. Исчисление восстановительной и действительной стоимости нежилого помещения

В ценах 1969 г.

Литера	Номер помещения	Наименование помещения	№ об'явления	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измеренная по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость измерения с поправками	Кол-во (объем - м ³ , площадь - м ²)	Восстановительная стоимость, в руб.	% износа	Действительная стоимость, в руб.
							удельный вес	группа капитальности	квартал район	на высоту	для площади	отдельца					
A	14	Нежилое помещение	28	18	Куб. м	21,10	1	1	1,08	1,04	1		23,70	231	5475	37	3449
															5475		3449

7. Стоимость нежилого помещения

Полная балансовая стоимость*, руб. в ценах _____ г.	Остаточная балансовая стоимость*, руб. в ценах _____ г.	Действительная инвентаризационная стоимость**, руб. в ценах __2006__ г.
---	---	---

8. Отметка об обследовании

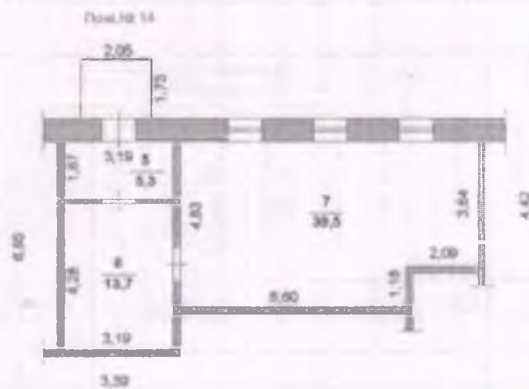
Дата обследования	Исполнил		Проверил		Руководитель филиала, управления	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
19.09.12г	Макурина О.Е.	<i>[подпись]</i>			Естехина Л.А.	<i>[подпись]</i>

*заполняется в случае если правообладателем является юридическое лицо, на основании представленных им сведений
 ** заполняется в ценах, действовавших на момент составления технического паспорта на нежилое помещение

План объекта
Масштаб 1:200

Объем (м³)

Цокольный этаж



ул.Гагарина, № 9

Дата
1969 г.

Действительная стоимость, в руб.

3449

3449

Инвентаризационный номер
006 г.

Место, управления

Подпись

Сведения

Областное Государственное Унитарное предприятие "Областной Центр Технической Инвентаризации" по Челябинской области Кусинский филиал				
Позтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	Естехина Л.А.	Дата	Адрес объекта	Лист
		19.09.12г		2
		подпись	р.п.Магнитка, ул.Гагарина,9	Листов
				2
				Масштаб
				6 1:200

Экспликация № 1 к поэтажному плану Нежилое помещение № 14
 расположенного по адресу: Челябинская обл., р.п.Магнитка,ул.Гагарина,9

Литер	Этаж	Номер помещения	Номер по плану объекта	Назначение помещения	Общая площадь, м²	Общая площадь, м² в том числе:																							Площадь лоджии, балконов, террас и веранд, м²	Высота помещения, м	Примечание							
						Жилые	Торговое	Административное	Сельское	Бытовое	Транспортное	Административное	Общественное	Учебно-воспитательное	Научно-исследовательское	Лечебно-оздоровительное	Физкультурно-спортивное	Культурно-религиозное	Объекты связи	Прочие	реконструируемая																	
																						Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная				Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
19 сентября 2012 года																																						
A	цоколь	14	5	коридор	5,3						5,3																										2,97	
		14	6	архив	13,7					13,7																											2,97	
		14	7	архив	39,5					39,5																											2,97	
		Итого:			58,5					53,2	5,3																											

https://www.avito.ru/kshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_1300085724

Офисы

№ 1300085724, размещено 13 ноября в 11:41 58 ₽/мес

Добавить в избранное · Добавить заметку

г. Кыштым ул. Ленина, д.44

8 982 332-37-08

Написать сообщение

Анастасия
Арендодатель
На Авито с октября 2014
Завершено 51 объявление

6 объявлений пользователя

Кыштым, Челябинская область, улица Ленина, 44

556 кв. м

Кыштым, Челябинская область, улица Ленина, 44 · Посмотреть карту

Общая площадь 556,8 квадратных метров, можно снимать отдельно по кабинетам.
Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.
Для вашей коммерческой деятельности

Дачные домики под ключ. Звони! Акция!

<https://www.avito.ru/ky>

[shtym/kommercheskaya nedvizhimost/ofisy 1300085724](https://www.avito.ru/kshtym/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_1300085724)

https://www.avito.ru/korkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_magazin_prospekt_gornyakov_1_256000900

Сдам магазин, проспект Горняков, 1

№ 256000900, размещено 25 октября в 17:48 6319 ₽/мес

Добавить в избранное · Добавить заметку

Челябинская область, Кorkино, проспект Горняков, 1

8 922 176-59-59

Написать сообщение

Сергей
На Авито с февраля 2012
Завершено 101 объявление

23 объявления пользователя

Контактное лицо
Собственник

Коркино, Челябинская область, проспект Горняков, 1

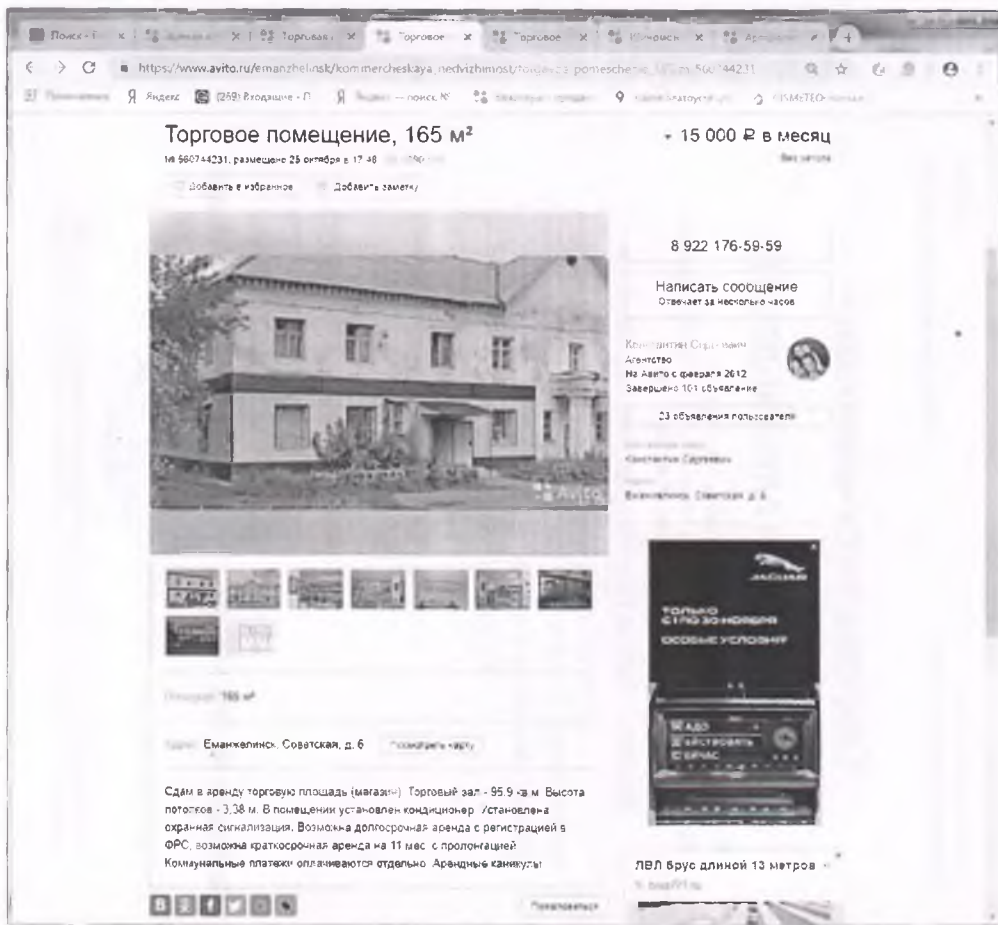
Площадь: 121 м²

Предлагаем в долгосрочную аренду нежилое помещение на первом этаже. Площадь - 121 кв. м под магазин или под офис, парикмахерскую, салон красоты и т.д. Расположено в непосредственной близости от районной администрации. Требуется капитальный ремонт. Арендные каникулы на период ремонта. Гарантируем не поднимать аренду в течении 5 лет, если арендатор произведет капитальный ремонт за свой счет. Предложение от собственника

Домики садовые под ключ. Акция! Звони!

<https://www.avito.ru/ko>

[rkino/kommercheskaya nedvizhimost/sdam_magazin_prospekt_gornyakov_1_256000900](https://www.avito.ru/korkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_magazin_prospekt_gornyakov_1_256000900)




[https://www.avito.ru/e/manzhelinsk/kommercheskaya nedvizhimost/torgovoe pomeschenie 165 m 560744231](https://www.avito.ru/e/manzhelinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_165_m_560744231)


**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 433-747-081949/17

«18» декабря 2017 г.

г. Челябинск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1 Балвадин Павел Александрович
Паспортные данные:  ОМ №1 УВД Г. Златоуста Челябинской области № 04 2002г
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1 Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая 12 стр. 2
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1 С «18» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2 Настоящий Договор подразумевает исключительное требование (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования застрахованному Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3 Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять основную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям в соответствии с п. 7.1 настоящего Договора устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
4.2 Страховая сумма в отношении Расходов на защиту в соответствии с п. 7.2 настоящего Договора устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1 2.550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.01.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1 Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 17.07.2017 г. (Линейка Центрального банка Российской Федерации СИ № 0008 от 23.08.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и лицам иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1 По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1 В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3 и 10.4.4. Правила страхования ответственности оценщиком.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Балвадин Павел Александрович
От Страхователя:  Балвадин П.А.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:  Михаил КРАСНЫЙ
Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Челябинске
Число и дата подписания документа: 18.12.2017



СВОД

свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«07» сентября 2018г.
Дата включения в реестр членов

№1009
Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

БАЛАНДИН ПАВЕЛ АЛЕКСАНДРОВИЧ

Челябинская область, г. Златоуст
Паспорт 75 01 №189910 выдан Отделом милиции №1 УВД гор. Златоуста
Челябинской обл. 09.04.2002г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 07.09.2018г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), тел. 8 (343) 380-80-82.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001172-1

« 07 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Баландину Павлу Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 07 » декабря 2017 г. № 31

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » декабря 20 20 г.

Акт о присвоении имени государственному учреждению
и государственному предприятию

Акт о присвоении имени на государственном языке
государственному учреждению

Присвоительный номер 0-210-86



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ

ДИПЛОМ

О ПРОВОДЕ СИМВОЛИЧЕКИ БЕРГӨЗДӨРГӨН

III № 761200

Құрметті азамат еліміз

Әбдімәулен

Мәулен Әбдімәуленұлы

• Төп, т.б. (а) с. № 01 - феврал 2005, м. 15 - сентябр 2005.

сипаты (а) құрметпен атауға та тағайындалған (а) та.

Әбдімәулен - Мәулен Әбдімәуленұлы

та құрметпен атауға та тағайындалған (а) та.

Мәулен Әбдімәуленұлы

Құрметпен атауға тағайындалған азаматтың аты 15 - сентябр 2005

Құрметпен атауға тағайындалған азаматтың аты Мәулен Әбдімәуленұлы

та құрметпен атауға та тағайындалған (а) та.

Құрметпен атауға тағайындалған азаматтың аты Мәулен Әбдімәуленұлы

Құрметпен атауға тағайындалған азаматтың аты Мәулен Әбдімәуленұлы



Төп Мәулен

Мәулен Әбдімәуленұлы

прошито, прошнуровано и
скреплено печатью
на 26 листах, 34
страницах.

Александр Александрович
должность и подпись
исполнителя





Утверждаю:
Глава Магнитского городского поселения



/ А.В. Чистяков /

ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ

на право заключения договора аренды муниципального имущества - нежилого помещения, общей площадью 58,5 кв.м., расположенного по адресу: Россия, Челябинская область, Кусинский район, р.п. Магнитка, ул. Гагарина д.9, помещение №14

Реестровый номер торгов: №5

Заказчик: Администрация Магнитского городского поселения

р.п. Магнитка
2018 год

Статья 1. Общие сведения о конкурсе.

1.1. Законодательное регулирование

Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход права владения и (или) пользование в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

1.2. Предмет конкурса - право заключения договора аренды муниципального имущества нежилого помещения, общей площадью 58,5 кв.м

1.2.1. Лот № 1.

№ лота	Наименование лота	Количество объектов (помещений), входящих в лот, ед.	Начальная (минимальная) цена договора за право аренды, руб.	Размер арендной платы в месяц, в том числе НДС, руб.
1.	нежилое помещение, общей площадью 58,5 кв.м	1	1700	1700

Состав лота № 1

№ п/п	Наименование	Кол-во шт.
1.	Нежилое помещение	1

По результатам конкурса будут заключены: договор аренды муниципального имущества - нежилого помещения, общей площадью 58,5 кв.м.

1.3. Конкурсные условия:

1.3.1. Начальная (минимальная) цена договора – своевременный ежемесячный платеж за аренду муниципального имущества.

1.3.2. Выполнение работ за счет собственных средств и наличия собственных (или арендованных) производственных мощностей, техники, необходимого оборудования Арендатора по капитальному и текущему ремонту арендуемого имущества сверх годовой арендной платы на 50 %.

Цены на конкурсе должны быть выражены в валюте договора – **рублях**.

1.4. Срок действия договора по лоту - 5 лет

1.5. Организатор конкурса

1.5.1. Организатор торгов – Администрация Магнитского городского поселения (далее – Организатор).

1.5.2. Адрес Организатора торгов: 456950, Челябинская область, р.п. Магнитка ул. К.Маркса, д. 9

электронная почта: adm_magn@mail.ru

тел.: 8 (35154) 35-9-01 факс: 8 (35154) 35-9-01

1.5.3. Контактное лицо Организатора: Чистяков Алексей Викторович 8(35154) 35-4-73

1.5.4. Уполномоченный орган по проведению торгов: Администрация Магнитского городского поселения

1.5.5. Адрес уполномоченного органа: 456950, Челябинская область, р.п. Магнитка ул. К.Маркса, д.9

1.6. Информационное обеспечение проведения конкурса

Извещение о проведении конкурса (далее - Извещение) и конкурсная документация размещается на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru. Любое заинтересованное лицо для получения конкурсной документации вправе обратиться с письмом, или в форме электронного документа по адресу Организатора торгов. Конкурсная документация в бумажном или электронном виде предоставляется по рабочим дням с 9-00 ч. до 16-00 ч. (время местное) в течение 2-х рабочих дней со дня получения соответствующего заявления.

Плата за предоставление документации в печатном виде не взимается.

1.7. Дата, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору

Осмотр имущества производится после размещения конкурсной документации на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, один раз в неделю по согласованию сторон, по мере обращения заинтересованного лица к Организатору торгов по адресу и телефонам, указанным в п.1.6. конкурсной документации. Проведение осмотра прекращается за два рабочих дня до даты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

1.8. Порядок, место и срок представления заявок на участие в конкурсе и их рассмотрение:

Заявки на участие в конкурсе принимаются с **09-00 часов (время местное) «30» ноября 2018 г. до 14-00 часов «18» декабря 2018 г. (время местное) по рабочим дням** по адресу Уполномоченного органа.

Процедура вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе состоится: **«19» декабря 2018 г. в 14 час. 00 мин. (время местное)** по адресу: 456950, Челябинская область, р.п. Магнитка ул. К.Маркса, д.9

Рассмотрение заявок состоится **«19» декабря 2018 г. в 14-00 часов (время местное)** по адресу: 456950, Челябинская область, р.п. Магнитка ул. К.Маркса, д.9

Подведение итогов конкурса состоится **«19» декабря 2018 года в 15-00 часов (время местное)** по адресу: 456950, Челябинская область, р.п. Магнитка ул. К.Маркса, д.9

1.9. Условия конкурса, порядок и условия заключения договора с участником конкурса являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в конкурсе является акцептом такой оферты.

Статья 2. Требования к участникам конкурса

2.1. Участником конкурса может быть любое юридическое лицо независимо от формы собственности, организационно-правовой формы, места нахождения, а также места происхождения капитала или индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора аренды.

2.2. Участник конкурса должен соответствовать следующим требованиям:

- непроведение ликвидации участника конкурса - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании участника конкурса - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

- неприостановление деятельности участника конкурса в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе;

- отсутствие у участника конкурса задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший отчетный период, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника конкурса по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Участник конкурса считается соответствующим установленному требованию, если он обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе не принято.

Статья 3. Получение конкурсной документации

3.1. Конкурсная документация предоставляется в свободном доступе на официальном сайте торгов, адрес которого указан в п. 1.7.1.

3.2. Любое заинтересованное лицо для получения конкурсной документации вправе обратиться в адрес Организатора с письмом или в форме электронного документа, которые направляются по адресу Организатора, указанному в пункте 1.6 с просьбой предоставить комплект конкурсной документации.

3.3. Если заявитель получил конкурсную документацию иным способом, чем это указано в пункте 3.1. Организатор не несет ответственности за получение таким Участником информации о разъяснении и изменении конкурсной документации.

Статья 4. Разъяснение конкурсной документации

4.1. С момента публикации извещения любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа Организатору запрос о разъяснении положений конкурсной документации (Форма № 1). В течение двух рабочих дней со дня поступления указанного запроса Организатор направит в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации лицу, подавшему запрос по адресу, указанному в запросе, если указанный запрос поступил к Организатору не позднее, чем за три рабочих дня до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе.

4.2. В течение одного дня со дня направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение будет размещено Организатором на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Статья 5. Изменения конкурсной документации

5.1. Организатор по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в конкурсную документацию не позднее, чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе. Изменение предмета конкурса не допускается. В течение одного дня с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором в порядке, установленном для размещения извещения о проведении конкурса, и в течение двух рабочих дней направляются заказными письмами или в форме электронных документов всем заявителям, которым была предоставлена конкурсная документация. При этом срок подачи Заявок на участие в конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, внесенных изменений в конкурсную документацию до даты окончания подачи Заявок на участие в конкурсе такой срок составлял не менее двадцати дней.

5.2. Организатор не несет ответственности в случае, если заявитель не ознакомился с изменениями, внесенными в конкурсную документацию, размещенными надлежащим образом.

Статья 6. Отказ от проведения конкурса

6.1. Организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса не позднее, чем за 5 дней до даты окончания срока подачи Заявок на участие в конкурсе.

6.2. Извещение об отказе от проведения конкурса размещается Организатором на официальном сайте торгов в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

6.3. В течение двух дней со дня принятия указанного решения Организатором вскрываются (в случае, если на конверте не указаны почтовый адрес (для юридического лица) или сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя) конверты с заявками на участие в конкурсе и направляются соответствующие уведомления всем заявителям, подавшим Заявки на участие в конкурсе.

Статья 7. Официальный язык конкурса

7.1. Заявка на участие в конкурсе, подготовленная заявителем, а также вся корреспонденция и документация, связанная с Заявкой на участие в конкурсе, которыми обмениваются заявители и Организатор, должны быть написаны на русском языке.

7.2. Входящие в Заявку на участие в конкурсе документы, оригиналы которых выданы заявителю третьими лицами на ином языке, могут быть представлены на этом языке при условии, что к

ним будут прилагаться перевод на русский язык. В случае противоречия оригинала и перевода преимущество будет иметь перевод.

Статья 8. Место, дата начала, дата и время

окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Требование о внесении задатка

8.1. Заявки на участие в конкурсе могут быть направлены заказным письмом по адресу уполномоченного органа: 456950, Челябинская область, р.п. Магнитка ул. К.Маркса, д. 9 или доставлены нарочным ответственному лицу Уполномоченного органа, указанному в пункте 1.6.4.

8.2. Заявки на участие в конкурсе принимаются с **09-00 часов (время местное) «30» ноября 2018 г. до 17-00 часов «19» декабря 2018г. (время местное) по рабочим дням** по адресу Уполномоченного органа.

8.3. Для участия в конкурсе, до подачи заявки на участие в конкурсе заявитель обязан внести задаток по лоту отдельно в размере, указанном в пункте 1.2. настоящей документации по следующим реквизитам:

счет УФК по Челябинской области (Администрация Магнитского городского поселения, л/с 038001014Б), ИНН 7434001112, КПП 740401001, Р/с 40101810400000010801 ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Челябинской области г. Челябинск, БИК 047501001

назначение: Внесение задатка за участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды муниципального имущества.

Статья 9. Документация, входящая в Заявку на участие в конкурсе. Порядок подачи заявок.

9.1. Заявка на участие в конкурсе подается в письменном виде в запечатанном конверте. При этом на конверте указывается наименование конкурса, на участие в котором подается данная заявка. Указание на конверте фирменного наименования, почтового адрес (для юридического лица или индивидуального предпринимателя) не является обязательным.

9.2. Заявка на участие в конкурсе должна содержать:

- сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку;
- фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица или индивидуального предпринимателя), номер контактного телефона;
- полученную не ранее чем за шесть месяцев до дня размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса **выписку из единого государственного реестра юридических лиц** или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до дня размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса **выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей** или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до дня размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса;
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;
- копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);
- решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридиче-

ского лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

- **заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя** - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- **предложение о цене договора;**

- **предложения об условиях исполнения договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе. В случаях, предусмотренных конкурсной документацией, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации.**

- **документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка.**

9.3. Сведения, которые содержатся в заявках, не должны допускать двусмысленных толкований.

9.4. Никакие вставки между строчками, подчистки и приписки не будут иметь силу, за исключением тех случаев, когда они утверждены печатью и подписью лица или лиц, подписывающими Заявку на участие в конкурсе.

9.5. Все листы заявки на участие в конкурсе должны быть прошиты и пронумерованы. Заявка на участие в конкурсе должна содержать опись входящих в их состав документов, быть скреплены печатью заявителя (для юридических лиц) и подписаны заявителем или лицом, уполномоченным таким заявителем. Соблюдение заявителем указанных требований означает, что все документы и сведения, входящие в состав Заявки на участие в конкурсе, поданы от имени заявителя, а также подтверждает подлинность и достоверность представленных в составе Заявки на участие в конкурсе документов и сведений.

9.6. Документы, для которых в документации установлены специальные формы, должны быть составлены в соответствии с ними.

9.7. Заявка на участие в конкурсе, не соответствующая требованиям настоящей Статьи, может рассматриваться как не отвечающая требованиям Конкурсной документации.

9.8. Заявитель вправе подать только одну Заявку на участие в конкурсе по каждому лоту.

Статья 10. Порядок и срок отзыва заявок на участие в конкурсе, порядок внесения изменений в заявки на участие в конкурсе

10.1. Заявитель вправе отозвать или изменить заявку на участие в конкурсе в любое время до моменты вскрытия конкурсной комиссией конвертов с заявками на участие в конкурсе.

10.2. Заявки на участие в конкурсе отзываются в следующем порядке:

а) заявитель подает в письменном виде уведомление об отзыве Заявки, содержащее информацию о том, что он отзывает свою Заявку на участие в конкурсе. При этом в соответствующем уведомлении в обязательном порядке должна быть указана следующая информация: наименование предмета конкурса, регистрационный номер Заявки на участие в конкурсе, дата и время подачи Заявки на участие в конкурсе;

б) уведомление об отзыве Заявки на участие в конкурсе должно быть скреплено печатью и заверено подписью руководителя (уполномоченного лица) (для юридических лиц) и собственноручно подписано физическим лицом- заявителем;

в) до дня и времени наступления вскрытия конвертов с Заявками на участие в конкурсе, заявления об отзыве Заявок на участие в конкурсе подаются по адресу, указанному в п. 1.6.3;

г) отзывы Заявок на участие в конкурсе регистрируются в Журнале регистрации заявок.

д) после получения и регистрации отзыва Заявки на участие в конкурсе Организатор сравнивает регистрационный номер Заявки на участие в конкурсе и регистрационный номер, указанный в отзыве Заявки, и в случае, если они совпадают, Заявка на участие в конкурсе конкурсной комиссией не рассматривается.

е) после истечения срока окончания приема Заявок на участие в конкурсе отзыв Заявок на участие в конкурсе не допускается.

Статья 11. Вскрытие конвертов с Заявками на участие в конкурсе

11.1. Публично в день, во время и в месте, указанные в извещении о проведении конкурса, конкурсной комиссией вскрываются конверты с Заявками на участие в конкурсе.

11.2. Конкурсная комиссия вскрывает все конверты с Заявками на участие в конкурсе в присутствии заявителей (их представителей), которые пожелают принять в этом участие. Присутствующие заявители (их представители) должны зарегистрироваться в Журнале регистрации заявителей (их представителей), не позднее, чем за 5 минут до процедуры вскрытия конвертов и иметь при себе направление по Форме № 2 «Направление на процедуру вскрытия конвертов с Заявками на участие в конкурсе» настоящей Конкурсной документации. Направление на процедуру вскрытия конвертов с Заявками на участие в конкурсе не вкладывается в конверт с документацией для участия в конкурсе, оно должно быть у заявителя (его представителя), направленного на процедуру вскрытия конвертов.

11.3. Непосредственно перед вскрытием конвертов с Заявками на участие в конкурсе конкурсная комиссия объявит присутствующим при вскрытии конвертов заявителям о возможности подать Заявки на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные Заявки на участие в конкурсе.

11.4. При вскрытии конвертов с Заявками на участие в конкурсе объявляются и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе наименование (для юридического лица), и почтовый адрес каждого заявителя, конверт с Заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, наличие сведений и документов, предусмотренных конкурсной документацией, условия исполнения договора, указанные в такой заявке и являющиеся критерием оценки заявок на участие в конкурсе.

11.5. В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более Заявок на участие в конкурсе при условии, что поданная ранее Заявка таким заявителем не отозвана, все Заявки на участие в конкурсе такого заявителя не рассматриваются и возвращаются такому заявителю.

11.6. Уполномоченный орган ведет Протокол процедуры вскрытия конвертов с Заявками на участие в конкурсе, а также осуществляет аудиозапись. В случае если по окончании срока подачи Заявок на участие в конкурсе подана только одна Заявка на участие в конкурсе или не подано ни одной Заявки на участие в конкурсе, в указанный Протокол вносится информация о признании конкурса несостоявшимся.

11.7. Заявители, присутствующие на процедуре вскрытия конвертов вправе осуществлять аудио и/или видеозапись процедуры вскрытия конвертов с Заявками на участие.

Статья 12. Рассмотрение Заявок на участие в конкурсе

12.1. Конкурсная комиссия рассматривает Заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям Конкурсной документации и соответствие заявителей требованиям, установленным статьей 2 настоящей Конкурсной документации, в срок, указанный в извещении о проведении открытого конкурса.

12.2. Заявка на участие в конкурсе считается отвечающей требованиям, если она соответствует условиям Конкурсной документации и требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Заявка на участие в конкурсе не допускается конкурсной комиссией к участию в конкурсе в следующих случаях:

- непредставления требуемых согласно Конкурсной документации документов либо наличия в таких документах недостоверных сведений о заявителе;
- несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям Конкурсной документации.
- невнесения задатка, предусмотренного настоящей конкурсной документацией.
- наличие решения о ликвидации заявителя -юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя -юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства.
- наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом РФ об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе.

12.3. Конкурсная комиссия имеет право не принимать во внимание мелкие погрешности, несоответствия или неточности Заявки на участие в конкурсе, если это существенным образом не влияет на ход и результат оценки и сопоставления Заявок на участие в конкурсе.

12.4. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией принимается решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании заявителя участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе, а также оформляется Протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Протокол должен содержать сведения о заявителях, решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании его участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе с обоснованием такого решения и с указанием положений законодательства, которым не соответствует заявитель, положений конкурсной документации, которым не соответствует его заявка на участие в конкурсе, положений такой Заявки, не соответствующих требованиям конкурсной документации.

12.5. В случае если на основании результатов рассмотрения Заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех заявителей, подавших Заявки на участие в конкурсе, или о допуске к участию в конкурсе и признании Участником конкурса только одного заявителя, конкурс признается несостоявшимся.

12.6. В случае, если конкурс признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником конкурса, организатор в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола, обязан передать такому заявителю проект договора, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных таким заявителем, в проект договора, прилагаемый к конкурсной документации.

12.7. Заявителям, признанным Участниками конкурса, и заявителям, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

Статья 13. Оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе

13.1. Конкурсная комиссия оценивает и сопоставляет заявки на участие в конкурсе, поданных заявителями, признанными участниками конкурса в срок, указанный в извещении о проведении конкурса.

13.2. Оценка и сопоставление Заявок на участие в конкурсе осуществляется конкурсной комиссией в целях выявления лучших условий исполнения договора в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены данной конкурсной документацией.

13.3. Порядок оценки заявок на участие в конкурсе осуществляется в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 г. № 67 «о порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

13.4. В случае если в нескольких заявках на участие в конкурсе содержатся одинаковые условия исполнения договора, меньший порядковый номер присваивается заявке на участие в конкурсе, которая поступила ранее других заявок на участие в конкурсе, содержащих такие условия.

13.5. Для заявок, признанных полностью соответствующими требованиям конкурсной документации, используется следующие критерии и порядок оценки заявки:

Таблица №1

№ п/п	Критерии	Параметры критерия	Значимость критерия
1	Цена договора, А	увеличение	А = 0,5
2	Выполнение работ за счет собственных средств и наличия собственных (или арендованных) производственных мощностей, техники, необходимого оборудования Арендатора по капитальному и текущему ремонту арендуемого имущества сверх годовой арендной платы на 50 %, Б	увеличение	Б = 0,3

13.6. Оценка заявок на участие в конкурсе по указанным критериям осуществляется в следующем порядке:

1) в случае если для критерия конкурса установлено увеличение его начального значения, величина, рассчитываемая по содержащемуся в заявке на участие в конкурсе условию и такому критерию, определяется путем умножения коэффициента такого критерия на отношение разности значения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе условия и наименьшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий к разности наибольшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и наименьшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий;

2) в случае если для критерия конкурса установлено уменьшение его начального значения, величина, рассчитываемая по содержащемуся в заявке на участие в конкурсе условию и такому критерию, определяется путем умножения коэффициента такого критерия на отношение разности наибольшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и значения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе условия к разности наибольшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и наименьшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий;

3) для каждой заявки на участие в конкурсе величины, рассчитанные по всем критериям конкурса в соответствии с положениями подпунктов 1 и 2 настоящего пункта, суммируются и определяется итоговая величина.

4) на основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией каждой заявке на участие в конкурсе присваивается порядковый номер по мере уменьшения степени выгоды содержащихся в них условий исполнения договора.

13.7. Победителем конкурса признается Участник конкурса, который предложил лучшие условия исполнения договора и заявке которого присвоен первый номер.

13.8. В случае если в нескольких Заявках на участие в конкурсе содержатся одинаковые условия исполнения договора, меньший порядковый номер присваивается Заявке на участие в конкурсе, которая поступила ранее других Заявок на участие в конкурсе, содержащих такие условия.

13.9. Результаты оценки и сопоставления Заявок на участие в конкурсе вносятся в Протокол оценки и сопоставления Заявок на участие в конкурсе.

Статья 14. Заключение договора по результатам проведения конкурса

14.1. Победителю конкурса в течение трех дней со дня подписания Протокола Организатором передается один экземпляр Протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе и проекты договоров, которые составляются путем включения условий исполнения договора, предложенных Победителем конкурса в Заявке на участие в конкурсе в проект договора, прилагаемого к конкурсной документации.

14.2. Договор аренды муниципального имущества - нежилого помещения, общей площадью 58,5 кв.м. должен быть заключен с Победителем конкурса не позднее чем через 10 дней со дня оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе и предварительный договор о заключении договора аренды недвижимого имущества, с целью дальнейшего включения оформленного муниципального имущества по соглашению сторон (поэтапно или одновременно) в договор аренды муниципального имущества нежилого помещения, общей площадью 58,5 кв.м..

14.3. Организатор обязан отказаться от заключения договора с победителем конкурса, в случае установления факта:

а) проведения ликвидации такого участника конкурса - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании такого участника конкурса - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротами и об открытии конкурсного производства;

б) приостановления деятельности такого лица в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

в) предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, входящих в состав заявки.

14.4. В случае, если Победитель конкурса признан уклонившимся от заключения договора, организатор вправе обратиться в суд с иском о требовании о понуждении Победителя конкурса заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с Участником конкурса, Заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер.

14.5. При заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанные победителем в заявке на участие в конкурсе, в конкурсной документации по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается. Цена договора не может быть пересмотрена ни в сторону увеличения, ни в сторону уменьшения.

14.6. Форма, сроки и порядок оплаты по договору: **безналичный расчет**. Арендная плата вносится ежемесячно - до 10-го числа текущего месяца, равными частями, исходя из деления годовой арендной ставки на 12.

ОБРАЗЦЫ ФОРМ ДЛЯ ЗАПОЛНЕНИЯ ЗАЯВИТЕЛЕЙ
Форма № 1. Запрос на разъяснение конкурсной документации

На бланке заявителя
(по возможности)

№ _____
 « ____ » _____ 2018г.

Запрос на разъяснение
 конкурсной документации

Прошу Вас разъяснить следующие положения конкурсной документации на право заключения договора аренды муниципального имущества – нежилого помещения – касса, общей площадью 10 кв.м.

№ п/п	Статья конкурсной документации	Ссылка на пункт конкурсной документации, положения которого следует разъяснить	Содержание запроса на разъяснение положений конкурсной документации

Ответ на запрос прошу направить:

(наименование организации и почтовый адрес)

(должность, подпись, расшифровка подписи)

**Форма № 2. Направление на процедуру вскрытия конвертов
с Заявками на участие в конкурсе**

На бланке заявителя
(по возможности)

№ _____
« ____ » _____ 2018г.

Направление на процедуру
вскрытия конвертов с Заявками
на участие в конкурсе

Настоящим письмом _____ направляет
своего
(наименование организации)

сотрудника _____
(Ф.И.О., должность)

на процедуру вскрытия конвертов с Заявками на участие в конкурсе на право заключения договора аренды муниципального имущества – нежилого помещения, общей площадью 58,5 кв.м (Действительно при предъявлении удостоверения личности).

(должность, подпись, расшифровка подписи)
М.П.

(Направление на процедуру вскрытия конвертов не вкладывается в конверт с документацией. Форму № 2 должен иметь при себе Представитель заявителя, если данный представитель направляется на процедуру вскрытия конвертов с Заявками на участие в конкурсе)

Форма № 3. Заявка на участие в конкурсе

В конкурсную комиссию:

Управление земельными и имущественными отношениями

Кусинского муниципального района

КОНКУРСНАЯ ЗАЯВКА

Изучив конкурсную документацию на право заключения договора аренды муниципального имущества нежилого помещения – кабинет, общей площадью 58,5 кв.м, а также применимые к данному конкурсу законодательство и нормативные правовые акты

_____ (фирменное наименование заявителя, сведения об организационно-правовой форме - для юридического лица, ФИО - для физического лица)

в лице, _____

(наименование должности руководителя и его Ф.И.О.)

направляет настоящую заявку на участие в конкурсе и сообщает о согласии участвовать в конкурсе на условиях, установленных в конкурсной документации.

1. Настоящей заявкой подтверждаем, что:

а) в отношении _____

(наименование заявителя)

не проводится процедура ликвидации, банкротства, деятельность не приостановлена, а также, что размер задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год не превышает _____ (_____) %

(значение указать цифрами и прописью)

балансовой стоимости активов участника размещения заказа по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.

2. Настоящей заявкой на участие в конкурсе гарантируем достоверность представленных нами в заявке на участие в конкурсе сведений и подтверждаем право Организатора, не противоречащее требованию формирования равных для всех участников конкурса условий, запрашивать у нас, в уполномоченных органах власти и у упомянутых в нашей заявке юридических и физических лиц информацию, уточняющую представленные нами в ней сведения.

3. В случае, если наши предложения будут признаны лучшими, мы берем на себя обязательства подписать договор аренды муниципального имущества, предназначенного для

_____ с ежегодной арендной ставкой равной: _____

(предлагаемая сумма цифрами и прописью)

4. В случае если наши предложения будут лучшими после предложений победителя конкурса, а победитель конкурса будет признан уклонившимся от заключения договора, мы обязуемся подписать данный договор в соответствии с требованиями конкурсной документации и условиями нашего предложения по цене.

5. Сообщаем, что для оперативного уведомления нас по вопросам организационного характера и взаимодействия _____ с _____ Организатором _____ нами _____ уполномочен(а): _____

(ФИО, должность, контактный телефон, e-mail уполномоченного лица)

Сведения о заявителе:

(Фирменное наименование, сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовом адресе- для юридического лица, ФИО, паспортные данные, адрес- для физического лица)

(подпись)

(фамилия, имя, отчество подписавшего, должность)

М.П.

*Форма № 4. Приложение к Заявке на участие в конкурсе.***КОНКУРСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Наименование Участника:

изучив порядок организации и проведения открытого конкурса, конкурсную документацию, сообщаем о своем согласии в случае признания нас победителем конкурса, подписать договор аренды муниципального имущества – нежилого помещения – кабинет, общей площадью 58,5 кв.м

№ п/п	Критерии	Предложения участника конкурса
1	Цена договора, руб.	
2	Выполнение работ за счет собственных средств и наличия собственных (или арендованных) производственных мощностей, техники, необходимого оборудования Арендатора по капитальному и текущему ремонту арендуемого имущества сверх годовой арендной платы на 50 %, руб.	

(подпись)

(фамилия, имя, отчество подписавшего, должность)

М.П.

Форма № 5. Анкета заявителя

№ п/п	Наименование	Сведения о заявителе
1.	Наименование участника	
2.	Организационно-правовая форма (на основании Учредительных документов установленной формы (устав, положение, учредительный договор), свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц)	
3.	ИНН, КПП	
4.	Место нахождения	
5.	Почтовый адрес	
6.	ФИО и должность руководителя (полностью) (для юридического лица или индивидуального предпринимателя)	
7.	Телефоны Участника (с указанием кода города)	
8.	Факс Участника (с указанием кода города)	
9.	Адрес электронной почты Участника	
10.	Данная сделка является для нас крупной сделкой (да/нет)	

(подпись)

(фамилия, имя, отчество подписавшего, должность)

М.П.

ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ

Настоящим
подтверждает, что

(наименование организации – Участника размещения заказа)

в составе Заявки для участия в открытом конкурсе нами направляются ниже перечисленные документы:

№ п/п	Наименование	Количество страниц
1.	Заявка на участие в конкурсе	
2.	Выписка из ЕГРЮЛ № ____ от _____	
3.	Копия решения единственного участника ООО о назначении директора	
4.	Копия решения № ____ о создании общества	
5.	Копия устава	
6.	Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (ИНН)	
7.	Копия свидетельства о государственной регистрации (ОГРН)	
8.	Копия уведомления Территориального органа Федеральной службы государственной статистики	
9.	Заявление об отсутствии решений о ликвидации, признании банкротом, приостановлении деятельности, задолженности перед бюджетами.	
10.	Справка об исполнении налогоплательщиком обязанности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов, процентов	
11.	Конкурсное предложение	
12.	Анкета заявителя	
13.	Копия платежного поручения	
14.		

(подпись)

(фамилия, имя, отчество подписавшего, должность)

М.П.

Проект**Договор аренды № _____**

муниципального имущества нежилого помещения, общей площадью 58,5 кв.м

« ____ » _____ 2018 г.

Администрация Магнитского городского поселения, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Главы Магнитского городского поселения, действующего на основании Устава, и _____, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании решения Конкурсной комиссии (Протокол от _____ года № _____), заключили настоящий договор (далее по тексту – договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является предоставление Арендатору за плату во временное пользование **муниципального имущества** - нежилого помещения, общей площадью 58,5 кв.м, перечень объектов которого изложен в приложение № 1 (далее - имущество).

1.2. На момент заключения настоящего договора имущество, передаваемое по договору, является муниципальной собственностью Магнитского городского поселения, не заложено, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Указанное гарантируется Арендодателем.

1.3. Передача в аренду имущества не влечет за собой перехода права собственности на данное имущество.

1.4. Срок аренды устанавливаются равным 11 месяцам; исчисляется с момента заключения договора.

2. Порядок передачи имущества

2.1. Имущество передается не позднее 10 дней с момента вступления в силу настоящего договора по акту приема-передачи имущества в состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию и отвечающим требованиям законодательства Российской Федерации в соответствии с назначением арендуемого имущества, условиями настоящего договора.

2.2. Акт приема-передачи имущества составляется и подписывается Сторонами и является неотъемлемым приложением к настоящему договору. В Акте приема-передачи имущества фиксируется техническое состояние передаваемого имущества на дату передачи.

2.3. Вместе с имуществом Арендодатель передает Арендатору имеющуюся техническую документацию.

2.4. По истечении срока действия настоящего договора, а также при его досрочном прекращении Арендатор обязан вернуть имущество со всеми его принадлежностями и технической документацией Арендодателю по акту приемки-передачи, подписанному сторонами, в состоянии не худшем, чем зафиксировано на момент передачи, с учетом нормального износа, произошедшего за время действия настоящего Договора.

3. Срок действия настоящего Договора

3.1. Срок действия настоящего договора аренды устанавливается на 5 лет с « ____ » _____ 2018 г. по « ____ » _____ 2018 г.

3.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания уполномоченными представителями сторон.

4. Права Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять проверку сохранности, использования по целевому назначению по подаче воды и её транспортировке до сетей потребителя, водоотвод; восстановления и осуществления мероприятий по техническому обслуживанию и техническому ремонту имущества, переданного Арендатору по настоящему договору.

4.1.2. На возмещение убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий по настоящему договору.

4.1.3. Направлять Арендатору акты о нарушении условий настоящего договора и требования об обязательном принятии Арендатором мер к устранению выявленных нарушений.

4.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.1.5. Осуществлять проверку технического состояния, соблюдения правил и норм эксплуатации, выполнения технических регламентов, полноты и своевременности оказания коммунальных услуг с использованием арендованного имущества.

4.1.6. Требовать представления и осуществления проверки планово-отчетной документации, включая стоимостные характеристики, связанной с организацией технической эксплуатации, содержания и ремонта арендованного имущества.

4.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Пользоваться переданным ему имуществом в соответствии с условиями настоящего договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

4.2.2. Информировать Арендодателя о необходимости списания пришедшего в негодность арендуемого имущества по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и муниципальными правовыми актами Кусинского городского поселения.

4.2.3. Осуществлять иные права на использование арендуемого имущества, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации

5. Обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. В течение 30 календарных дней с момента получения от Арендатора надлежащим образом оформленных документов на объекты переданного в аренду имущества, подлежащие списанию (заявление на имя руководителя Арендодателя, экспертное заключение, акт технического состояния объекта или другое обоснование для списания), принимать решение о списании при наличии условий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и при невозможности дальнейшего использования имущества по назначению либо об отказе о его списании с обоснованием принятия такого решения.

5.1.2. Не вмешиваться и не препятствовать в какой-либо форме использованию Арендатором имущества как полностью, так и частично в случае, если имущество используется в целях, предусмотренных договором.

5.1.3. Рассматривать письменные предложения и обращения Арендатора по вопросам, касающимся предмета договора и предоставлять на них ответы в разумные сроки.

5.1.4. Передать Арендатору имущество в состоянии, пригодном для использования, по акту приема-передачи имущества (далее – «Акт приема-передачи»), подписываемому уполномоченными представителями Сторон и являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Арендатор не несет ответственность за скрытые недостатки имущества, не оговоренные и не выявленные Сторонами на момент передачи имущества. При выявлении Арендатором в процессе использования имущества его скрытых недостатков, не оговоренных и не выявленных сторонами на момент передачи имущества, которые полностью или частично препятствуют его использованию, стороны подписывают двухсторонний Акт о выявленных недостатках. Порядок, сроки и способы финансирования работ по устранению выявленных недостатков определяется сторонами отдельным соглашением.

5.1.5. В случае прекращения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим договором, в течение 30 календарных дней принять имущество от Арендатора по акту приема-передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учетом нормального износа и движения имущества, согласованного Арендодателем, а также всех произведенных улучшений имущества (в том числе, полученных в результате текущего и капитального ремонтов, реконструкции), произведенных в соответствии с условиями настоящего договора.

5.1.6. По запросам Арендатора предоставлять находящиеся у него документы, связанные с предметом Договора, необходимые Арендатору для осуществления хозяйственной деятельности.

5.1.7. Не производить переоценку находящегося в аренде Имущества без уведомления Арендатора.

5.1.8. В случаях обнаружения Арендатором скрытых недостатков арендуемого имущества направлять своего уполномоченного представителя для составления Акта о выявленных недостатках.

5.2. Арендатор обязуется:

5.2.1. Принять Имущество от Арендодателя по вышеуказанному акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями Сторон, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.2.2. Использовать имущество исключительно по его назначению.

5.2.3. Проводить экспертизу в целях определения наличия или отсутствия оснований для списания арендуемого Имущества.

5.2.4. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату, установленную настоящим Договором, и в течение 5 рабочих дней после оплаты представлять Арендодателю по его требованию копию платежного документа о перечислении арендной платы.

5.2.5. Организовать эксплуатацию арендованного имущества в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, обеспечив выполнение и соблюдение технологических регламентов и параметров.

5.2.6. Нести расходы, необходимые для поддержания арендованного имущества в технически исправном, комплектном состоянии, подготовки к безаварийной эксплуатации, обеспечения качественной и своевременной поставки коммунальных ресурсов в соответствии с действующими нормативами.

5.2.7. Осуществлять текущий и капитальный ремонт, а также работы по техническому обслуживанию Имущества.

5.2.8. Обеспечить Арендодателю беспрепятственный доступ к имуществу для реализации его прав, изложенных в пункте 4.1. настоящего Договора.

5.2.9. По письменным запросам Арендодателя в течение 30 календарных дней предоставлять запрашиваемую документацию, включая стоимостные характеристики Имущества, связанную с технической эксплуатацией, содержанием и ремонтом арендованного Имущества.

5.2.10. При реорганизации, изменении наименования, юридического адреса, местонахождения, банковских реквизитов в течение 10 календарных дней письменно известить Арендодателя о произошедших изменениях.

5.2.11. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с Имуществом, а также об аресте, запрете на эксплуатацию, вынесенном государственными надзорными органами, или ином событии, в результате которого стало невозможным дальнейшее использование имущества, и своевременно принимать все возможные меры по возобновлению его эксплуатации и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

5.2.12. В случае уничтожения или повреждения арендованного Имущества по вине Арендатора возместить Арендодателю реальный ущерб в полном объеме.

5.2.13. В случае прекращения договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в течение 30 календарных дней передать Имущество Арендодателю по акту приема-передачи имущества в состоянии, в котором соответствующее Имущество было предоставлено Арендатору, с учетом нормального износа и движения Имущества, согласованного Арендодателем, а также всех произведенных улучшений, составляющих принадлежность, произведенных в соответствии с настоящим Договором.

5.2.14. В месячный срок со дня подписания настоящего договора за счет собственных средств произвести государственную регистрацию настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кусинскому району.

6. Арендная плата и порядок расчетов.

6.1. Годовая арендная ставка составляет равной его рыночной арендной платы за использованием нежилым помещением и определенной независимым оценщиком (на основании отчета №2626 от 16.11.2018г. об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, выполненный ИП Баландиным Павлом Александровичем, Приложение №2) 17 288,16 (семнадцать тысяч двести восемьдесят

восемь рублей 16 копеек), НДС составляет 3111,84 (три тысячи сто одиннадцать) рублей 84 копейки. НДС покупатель перечисляет самостоятельно. Арендная плата вносится ежемесячно, равными частями, не позднее 10 числа текущего месяца, исходя из деления годовой арендной ставки на 12.

Указанная стоимость является окончательной и изменению не подлежит.

6.2. Арендная плата вносится перечислением на расчетный счет Арендодателя по следующим реквизитам:

счет УФК по Челябинской области (Администрация Магнитского городского поселения, л\с 038001014Б), ИНН 7434001112, КПП 740401001, Р\с 40101810400000010801 ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Челябинской области г. Челябинск, БИК 047501001

назначение: Внесение задатка за участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды муниципального имущества.

Арендатор самостоятельно перечисляет НДС на Единый казначейский счет Управления федерального казначейства МФ РФ по Челябинской области (межрайонная ИФНС России № 8 по Челябинской области).

7. Ответственность Сторон

7.1. За просрочку внесения арендной платы против сроков, указанных в протоколе, начисляется пеня в соответствии со статьями 395 ГК РФ, 75 НК РФ.

Пеня за каждый день просрочки определяется в процентах от просроченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени принимается равной одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

7.2. Сторона, допустившая нарушение своих обязательств по Договору, обязана возместить потерпевшей Стороне понесенные последней убытки.

8. Изменение и досрочное расторжение настоящего Договора

8.1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут:

8.1.1. По решению судебных органов:

8.1.1.1. В случаях ненадлежащего использования, использования не по назначению либо неиспользования в течение 3 месяцев Арендатором арендованного Имущества.

8.1.1.2. В случаях невнесения Арендатором арендной платы в полном объеме согласно пункту 5.1 настоящего Договора, более 2 раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа.

8.1.1.3. В случае невыполнения Арендатором условий Конкурса в соответствии с конкурсным предложением Арендатора.

8.1.1.4. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.2.1. Настоящий Договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе взаимного согласия Сторон, за исключением условий договора, указанных победителем в заявке на участие в конкурсе, в конкурсной документации. Изменение размера арендной платы в установленном органами местного самоуправления порядке и сроки являются обязательными для сторон (без перезаключения договора или подписания дополнительного соглашения к нему). Публикация сообщения об изменениях размера арендной платы в средствах массовой информации, а также доведение до сведения Арендатора нового размера арендной платы любым иным способом не могут рассматриваться как изменение арендной платы в одностороннем порядке.

8.2. Любые соглашения Сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего Договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями Сторон.

9. Форс-мажорные обстоятельства

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если это невыполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор).

9.2. Сторона, для которой создана возможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в письменной форме незамедлительно не позднее 5 рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

10. Особые условия

10.1. Смена собственника арендуемого Имущества, а также Арендодателя в соответствии со ст. 617 ГК РФ не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

10.2. Вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. По спорам, возникающим в процессе исполнения настоящего Договора или толкования его условий, претензионный порядок урегулирования обязателен.

10.4. Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается руководителем Стороны настоящего Договора или уполномоченным им лицом.

В претензии указываются:

10.4.1. Требования заявителя.

10.4.2. Сумма претензии и обосновывающий ее расчет (если претензия подлежит денежной оценке).

10.4.3. Обстоятельства, на которых основываются требования и доказательства, подтверждающие их, ссылка на соответствующие нормы законодательства.

10.4.4. Перечень прилагаемых к претензии документов.

10.5. Претензия отправляется заказным письмом с уведомлением либо вручается представителю Стороны с получением от него соответствующей расписки.

10.6. Претензия рассматривается в течение 30 календарных дней с момента ее получения.

10.7. Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается руководителем Стороны настоящего Договора либо уполномоченным им лицом. При полном или частичном отказе в удовлетворении претензии заявителю должны быть изложены мотивы отказа, а также направлены документы, обосновывающие отказ, если их нет у заявителя претензии.

10.8. Ответ на претензию отправляется заказным письмом с уведомлением либо вручается представителю Стороны с получением от него соответствующей расписки.

10.9. В случае недостижения согласия либо при отсутствии в установленный пунктом 10.6 настоящего Договора срок ответа на претензию все споры по настоящему Договору разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. Приложения к настоящему Договору

11.1. Приложение № 1 «Акт приема-передачи имущества».

11.2. Приложение № 2 «Расчет суммы арендной платы».

12. Юридические адреса и реквизиты сторон

12.1. «Арендодатель»: Администрация Магнитского городского поселения
456950, Челябинская область, р.п. Магнитка ул. К.Маркса, дом 9
Тел. 8(35154) 35-9-01, 8(35154) 35-4-73

12.2. «Арендатор»: _____

А К Т
приема-передачи имущества

рп. Магнитка

«___» _____ 2018

Мы, нижеподписавшиеся, «Арендодатель» – Администрация Магнитского городского поселения, действующая в соответствии с Уставом муниципального образования Магнитского городского поселения, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице Главы Магнитского городского поселения Чистякова Алексея Викторовича, с одной стороны, и «Арендатор»-

_____ действующее в соответствии с Уставом _____, с другой стороны подписали настоящий акт о приема передаче имущества:

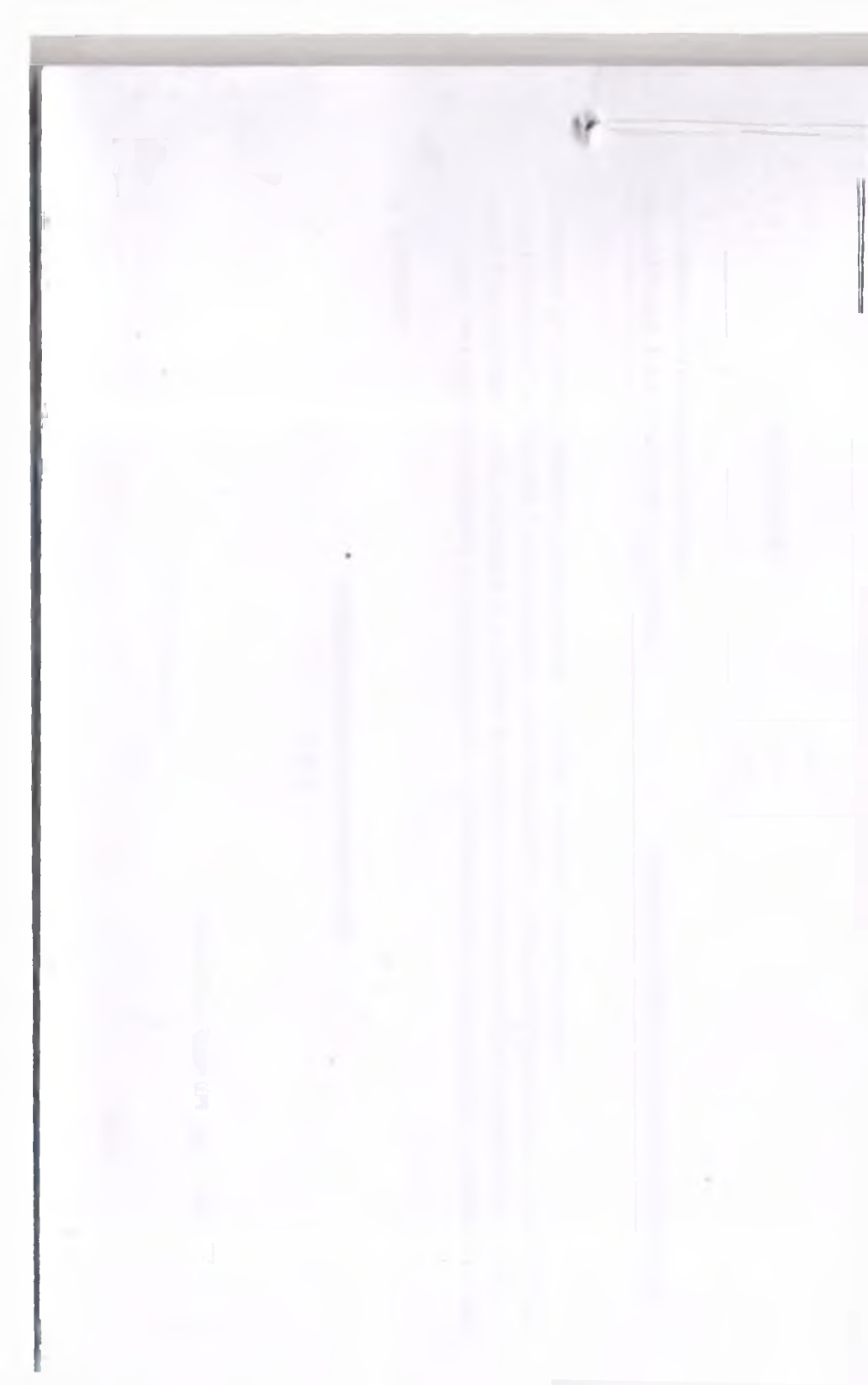
№ п/п	Наименование	Кол-во шт.
1.	Нежилое помещение	1

Вышеуказанное имущество на момент передачи Арендатору находится в удовлетворительном состоянии.

Передал:

Принял:

Глава Магнитского городского поселения
_____/А.В.Чистяков/



Прошнуровано, пронумеровано,
скреплено печатью

на 23186084000 листов

Ведущий

специалист Хафизова А.Т.

