

**Аренда,
Ставки аренды и порядок их определения,
Срок аренды,
Тендерные процедуры.**

Аренда.

(Правила передачи имущества в аренду).

1. В Аренду передается, может быть передано, имущество ТСЖ, часть (части) общедомового имущества.

2. Правила передачи имущества ТСЖ, общедомового имущества определяет Правление ТСЖ. Правила должны быть публичны и общедоступны, в том числе размещены на сайте ТСЖ.

3. При передаче имущества могут использоваться Тендерные процедуры, предполагающие исполнение двух требований – а) открытость / публичность; б) формирование максимально возможного дохода ТСЖ от аренды передаваемого имущества.

При составлении Списка лиц, допущенных к Тендерной процедуре, Правление обязано допускать всех лиц, для фиксации в Списке (очереди) с последующим правом на участие в Тендере, указавших (подтвердивших) связь с собственностью в Доме, Гараже, кроме лиц, внесенных Правлением в список «Должник / Нарушитель правил совместного проживания» (на данный момент положение действует в редакции - *Вопрос 2 протокол правления 1.2022 от 15.01.2022*).

4. Имущество, передаваемое в Аренду.

4.1. Отдельные помещения общедомовой собственности Дома и Гаража.

4.2. Части помещений общедомовой собственности.

4.3. Части территорий общедомовой собственности.

5. Распределение, учет доходов от арендных поступлений осуществляется на основании решений собственников помещений в Доме и машиномест / помещений в Гараже о совместном финансировании общих затрат в пропорции (*на данный момент имеется решение от 2010 года*) 85% и 15% соответственно:

5.1. Аренда любых помещений в Доме – 100% Дом

5.2. Аренда любых помещений в Гараже – 100% Гараж

5.3. Аренда части территории общедомовой собственности, включая различные варианты аренды парковочных мест – 85% Дом, 15 % Гараж.

Ставки аренды.

1. Формирование Ставки аренды базируется на трех принципах:

1.1. Открытости – Правление публикует базовые ставки до заключения договоров и публикует итоги проведения Тендеров.

1.2. Соотносимости - при подобности предмета аренды с предметами владения собственников Дома / Гаража, Ставка аренды соотносится с размерами платежей собственников, принятых и установленных для собственников как обязательные.

1.3. Рыночной обоснованности – при невозможности использования принципа соотносимости, может быть использован открытый Тендер, рыночный поиск претендента на использование актива.

2. Порядок формирования Ставки арендной платы.

2.1. Базовая ставка – размер данной ставки формируется для всех ситуаций, когда может быть применена **Тендерная** процедура.

2.2. Итоговая ставка – формируется по итогам Тендера, на основании Базовой ставки и итогов проведения Тендера.

2.3. Инфляционная корректировка - итоговая ставка подлежит ежегодной корректировке в пределах величины 50%-100% инфляции за предыдущий год. Величину коррекции определяет (и в относительном и в абсолютном выражении, возможны оба варианта) Правление своим публичным решением, не позднее 1 апреля текущего года, в отношении правоотношений, наступающих не ранее 01 мая.

2.4. Скидки социальные – Правление вправе устанавливать единые правила применения социальных скидок к Базовой ставке.

(На данный момент Правление установило одну социальную скидку – «Все лица, имеющие право на льготы на парковку в г Москва имеют 10% скидку от Базовой ставки при аренде парковочных мест; скидка применяется только в отношении одного парковочного места»).

2.5. Объектовые скидки – Правление вправе устанавливать скидки, связанные с техническими, технологическими характеристиками отдельного объекта, но не более 10% от Базовой стоимости, определенной для конкретного типа объекта.

При характеристиках объекта не позволяющих учитывать объектовые скидки, правление обязано описывать и публиковать характеристики «вновь» определенных объектов.

2.6. Рыночная стоимость – при невозможности использования принципа соотносимости и открытой Тендерной процедуры, может быть использован рыночный поиск претендента, стороны по договору аренды. Решение об использовании данного порядка принимает Правление и до запуска поиска претендента публикует решение об этом доступное для всех членов ТСЖ (о поиске) не менее чем за месяц до предполагаемого заключения договора (возможна публикация на сайте ТСЖ).

2.7. Уточнения порядка начислений, коэффициентов начислений могут осуществляться правлением ежегодно в течении первого квартала года.

3. Объекты аренды и их характеристики.

3.1. «Склад» - Дом, объекты, помеченные на поэтажных планах как «а2», «в2», «г2». Ключевыми характеристиками объекта аренды являются площадь / подъезд / этаж.

3.2. «Кладовая» - Дом, объекты, расположенные на техническом этаже. Ключевыми характеристиками объекта аренды являются площадь / подъезд (доступ из какого подъезда возможен).

3.3. «Парковочные места» - места для парковки транспортных средств классов А-В. Ключевыми характеристиками объекта аренды место расположение (перед домом, за домом, в гараже) и размер (стандартный / малый (*доля стандартного*))

3.4. «Склад Г» - Гараж, объекты, расположенные в Гараже. Ключевыми характеристиками объекта аренды являются площадь / расположение в Гараже.

3.5. «Холлы» - объектом аренды могут быть часть холлов общедомового имущества. Правила аренды холлов правление уточнит (разработает) и предоставит на публичное обсуждение.

4. Ставки аренды.

4.1. Для объектов «Склад», «Кладовая», «Склад Г», «Холлы» применяется единая формула расчета Базовой ставки.

Базовая ставка = (Сумма Взносов в ТСЖ по Дому * К_Тепло + Налог) * 1,06 * К_объекта.

Сумма Взносов в ТСЖ по Дому это = Взнос на капитальный ремонт + Целевой взнос + Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества + Плата за услуги, работы по управлению домом.

В 2022 году Сумма Взносов в ТСЖ по дому составляет = 92,5 Р (20,99 + 44,09 + 27,42).

К_Тепло – доля оплат за тепло рассчитанная на текущий год (с учетом принятых правил расчета взносов за Тепло). Публикует правление при пересчете оплат за Тепло в 1 квартале. Использование (начисление) с периода (месяца) следующим за публикацией. В 2022 году доля оплаты за тепло составляет 40% от Суммы взносов в ТСЖ по Дому.

К_Тепло в 2022 году = 1,40.

Налог – ставка налога на недвижимость в доме в пересчете на кв м в месяц. В 2022 году составляет 51,73 Р

1,06 – ставка налога, которую оплачивает ТСЖ, за арендную деятельность.

Базовая ставка = (92,5*1,40+51,73) / 0,94=**192,8 Р** за квадратный метр в месяц.

К_Объекта определяется правлением, должен быть публичен. С 16.05.2022 устанавливается:

«Склад» = 1,0 (2,2 кв. метра, ставка аренды в 2022 г – 424,16 Р/месяц)

«Кладовая» = 0,9 (ставка аренды кв м в 2022 г – 173,52 Р/месяц)

«Склад Г» = 0,7 (ставка аренды кв м в 2022 г – 134,96 Р/месяц)

«Холлы» = 1,1 (ставка аренды кв м в 2022 г – 212,08 Р/месяц)

Справочно – рыночные ставки аренды офисной недвижимости варьируются вокруг 800 Р за кв м в месяц.

4.2. Для объектов «Парковочные места» определены следующие базовые ставки.

Парковочные места с фасадной стороны здания – с 01.03.2022 года установлена, с 01.05.2022 заключены новые договоры, с единой базовой ставкой 7.500 Р/месяц.

Парковочные места с тыльной стороны здания и имеют особенность = позволяют только один въезд-выезд за арендный период. Правлением определены три возможных периода аренды на тыльной стороне – сутки, 10 суток, месяц. С 01.03.2022 года установлены базовые ставки для трех периодов: сутки - (15% базовой) с 01.05.2022 - 1.125 Р; 10 дней – (1/3 базовой) с 01.05.2022 - 2.500Р; месяц – 1 базовая, 7.500Р.

Парковочные места в Гараже для мест подобных ММ в Гараже и ПМ с фасадной стороны – базовая ставка +10%; 8.250 Р/месяц.

Парковочные места в Гараже для мест размера существенно меньшего ММ в Гараже и ПМ с фасадной стороны – доля базовой ставки будет определена правлением позднее (предположительно как доля к 13 кв.м).

Списки желающих
и Тендер на право заключения договора аренды.

1. Списки формируются по следующим направлениям:

- 1.1. Аренда парковочного места перед домом.
- 1.2. Аренда парковочного места в гараже.
- 1.3. Аренда Склада.
- 1.4. Аренда Кладовой 1-й подъезд.
- 1.5. Аренда Кладовой 2-3 подъезды.
- 1.6. Аренда Склада в гараже.

2. Список формируется в последовательности поданных (зарегистрированных) заявлений. Заявления по п 1.1-1.5 регистрируются за собственниками недвижимости в Доме. Заявления по п 1.6 регистрируются за собственниками недвижимости и в Доме, и в Гараже.

При подаче заявления не собственником недвижимости, к заявлению должен быть предоставлен документ, подтверждающий связь с собственником объекта недвижимости.

В подаваемом заявлении может быть указан не только тип арендного объекта, но и конкретный объект.

3. Количество обращений собственника (представителя собственника) на право аренды по каждому направлению не ограничено. НО, в Тендерной процедуре участвует только одно из поданных заявлений. При этом место «1» в Тендерной процедуре заявитель может занимать только один раз, место «2» – два раза.

4. Право на аренду не передается новому собственнику, при смене владельца недвижимости. Право на аренду, при смене собственника, остается за стороной по договору на срок не более трех месяцев.

5. Тендерная процедура - При наличии более одного желающего на аренду, при освобождении объекта аренды, проводится тендерная процедура. В тендерной процедуре участвуют 1-й, 2-й и 3-й номера Списка. Согласием на участие в тендерной процедуре является внесение на депозит базовой арендной ставки на счет (в кассу) ТСЖ в течении двух рабочих дней с момента получения уведомления. Отказавшийся от внесения депозита (не внесший его в положенный срок) выбывает из Списка желающих. Далее в последовательности 3-2-1 дважды (на каждое предложение у стороны есть сутки) претенденты могут поднимать стоимость аренды кратно 50 рублям. При равенстве стоимостей место получает тот, чей номер в списке меньше. Депозит победителя засчитывается в счет первого месяца аренды, депозиты иных участников – возвращаются.

6. Поскольку в Тендере участвуют 3 претендента, Тендер проводится при наличии 2-х и менее объектов аренды. В случае наличия объектов аренды равного или более, чем количество поданных заявлений, Тендерная процедура не проводится, договоры заключаются по базовой ставке.

Заявитель, подавший заявление на право аренды конкретного объекта не участвует в Тендере по иным объектам.

Значимые условия договоров аренды.

1. Арендным периодом является календарный месяц (кроме аренды парковочных мест с тыльной стороны дома).
2. Все договоры аренды заключаются на срок не более трех месяцев, с автоматическим продлением при отсутствии возражений сторон на три арендных периода (месяца). Иной срок может, при уточнении публичных условий договора, может быть установлен при аренде Холлов.
3. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 5 рабочих дней до начала арендного периода.
4. Просрочка в оплате влечет начисление пени в размере 1/150 Ключевой ставки ЦБ РФ на неоплаченную сумму за каждый день просрочки.

Переходные положения.

1. Переходные положения относятся к аренде объектов недвижимости, поскольку аренда парковочных мест уже осуществляется в соответствии с изложенными Правилами Аренды.
2. Все Арендаторы недвижимости имеют приоритетное право перезаключить действующие договора. Для этого они должны сообщить о намерении заключить договора аренды на новых условиях не позднее 15 сентября 2022 года и не позднее, чем за месяц, до завершения срока действующего договора.
Данным пунктом действующим арендаторам предоставляется приоритетное право на перезаключение действующих договоров в ограниченный период времени.
3. Заявления с желанием арендовать тот или иной объект недвижимости, в соответствии с установленными Правилами Аренды, жители могут подавать с момента публикации данных правил (с 16 мая 2022 года).
4. Правление будет вести Списки желающих. Списки и информация о Тендерах будет опубликована на сайте ТСЖ.