

РЕШЕНИЕ № 39

от 26 сентября 2013 г.

Об утверждении Методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Мичуринского сельского поселения

В целях повышения эффективности процесса управления объектами, находящимися в муниципальной собственности Мичуринского сельского поселения, руководствуясь Уставом Мичуринского сельского поселения, Мичуринский сельский Совет, **решил:**

1. Утвердить Методику по определению арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Мичуринского сельского поселения (прилагается).

2. В соответствии со статьей 5 Закона Волгоградской области от 26.12.2008 №1816-ОД «О порядке организации и ведения регистра муниципальных правовых актов Волгоградской области», направить копию настоящего решения для включения в Регистр в течение 30 дней со дня принятия.

3. Настоящее решение вступает в силу после официального обнародования и размещения в сети Интернет на официальном сайте http://kamyshinskij.volganet.ru/folder_16/folder_15/.

Глава Мичуринского
сельского поселения

С.Д. Коростин

**Методика
по определению арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности
Мичуринского сельского поселения**

1. Основные положения

1.1. Настоящая Методика разработана в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности", Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

1.2. Методика определяет общий порядок определения величины арендной платы при сдаче в аренду объектов муниципальной собственности Мичуринского сельского поселения (далее по тексту - объект) в случае заключения договоров аренды без проведения торгов, изменении размера арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по ранее заключенным договорам, стартовую цену арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов, в случае заключения договоров аренды с отдельными категориями арендаторов.

2. Определение арендной платы за пользование объектами
муниципальной собственности

Величина арендной платы (стартовая цена арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов) за пользование объектами муниципальной собственности определяется в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Величина арендной платы (стартовая цена арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов) - рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности (далее именуется - рыночная стоимость), определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 N 256.

Рыночная стоимость применяется для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

При заключении договора аренды по итогам проведения торгов арендная плата устанавливается в соответствии с предложением победителя торгов.

При изменении арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в ранее заключенных договорах аренды (в том числе в случае их пролонгирования) арендная плата определяется путем сравнения рыночной стоимости арендной платы, принимаемой в соответствии с отчетом об оценке, с арендной платой по действующему договору аренды и устанавливается в размере, соответствующем наибольшему значению.

При сдаче в аренду помещений (конструктивных элементов здания) для размещения оборудования и офисов операторов сотовой связи, размещения терминалов по оплате услуг, банкоматов стартовая цена арендной платы в случае заключения договоров аренды по результатам торгов либо величина арендной платы при заключении договоров и изменении их условий без проведения торгов в случаях, предусмотренных действующим законодательством, определяется путем сравнения рыночной стоимости арендной платы, принимаемой в соответствии с отчетом об оценке, с ее минимальной величиной, установленной органом местного самоуправления, уполномоченным на управление муниципальным имуществом, и устанавливается в размере, соответствующем наибольшему значению.

В договорах, заключенных на срок более года, и в договорах, заключенных на срок менее года и пролонгируемых в соответствии с действующим законодательством на новый срок без проведения торгов, размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом подлежит изменению, но не чаще одного раза в год, и определяется в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Заказчиком на выполнение независимой оценки рыночной стоимости за пользование объектом муниципальной собственности выступает арендодатель имущества, при этом произведенные им затраты подлежат возмещению арендатором согласно договору аренды по отдельным реквизитам в виде единовременного платежа.

2.1. Определение арендной платы за пользование зданиями, строениями, встроенными помещениями

2.1.1. Объектом оценки при определении арендной платы за пользование зданиями, строениями, встроенными помещениями выступает рыночная стоимость за пользование объектом (1 кв. м) муниципального недвижимого имущества в течение одного платежного периода (месяц, год).

2.1.2. Рыночная стоимость за пользование объектом муниципального недвижимого имущества рассчитывается за единицу арендуемой площади или в целом за общую арендуемую площадь без учета затрат на эксплуатацию и содержание здания, строения, помещения, коммунальных услуг, налогов, имеющих отношение к объекту недвижимости.

2.1.3. Общая площадь арендуемого объекта состоит из полезной площади кабинетов, в том числе площади вспомогательных и технических помещений, используемой исключительно арендатором, а также части вспомогательных и технических помещений (холлы, коридоры, лестничные марши, площадки, санузлы, бытовые комнаты и т.д.), используемых арендатором совместно с другими пользователями здания. Размер вспомогательных и технических помещений, приходящихся на 1 кв. м полезной площади арендуемых помещений, определяется в соответствии с данными технического паспорта объекта по коэффициенту соотношения вспомогательных и технических площадей, используемых арендатором совместно с другими пользователями здания, к полезной площади объекта.

При сдаче в аренду вспомогательных и технических площадей конкретному арендатору они подлежат исключению из состава площадей, возможных для совместного использования и при расчете коэффициента плюсоются к полезной площади объекта.

При коэффициенте соотношения совместно используемых вспомогательных и технических площадей к полезной площади объекта больше 0,4 он устанавливается в размере 0,4.

Если в аренду сдаются обособленные помещения здания, имеющие отдельный вход и не связанные с иными вспомогательными и техническими помещениями здания, размер общей площади, сдаваемой в аренду, определяется суммированием основных и вспомогательных площадей, доступ в которые обеспечивает данный вход.

2.2. Определение платы за пользование иным муниципальным имуществом (кроме зданий, строений, помещений)

2.2.1. Объектом оценки при определении платы за пользование иным муниципальным имуществом выступает рыночная стоимость за пользование данным муниципальным имуществом.

2.2.2. Рыночная стоимость рассчитывается в целом за объект иного муниципального имущества без учета затрат на его эксплуатацию и содержание, коммунальных услуг, налогов, имеющих отношение к объекту аренды.

2.3. Определение арендной платы для отдельных категорий арендаторов

2.3.1. В безвозмездное пользование имущество передается в порядке, определенном действующим законодательством.

2.3.2. Социально ориентированным некоммерческим организациям, определенным [статьей 31.1](#) Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" и законодательными актами Волгоградской области, организациям, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов физических лиц, являющихся инвалидами, либо вкладов общественных организаций инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80% (списочная численность инвалидов среди работников такой организации составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25%), индивидуальным предпринимателям - инвалидам, политическим партиям величина арендной платы устанавливается в размере 25 процентов от рыночной стоимости за пользование объектом муниципальной собственности.

2.3.3. Субъектам малого предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого предпринимательства, по договорам аренды нежилых помещений в бизнес-инкубаторе арендную плату установить в следующих размерах:

- в первый год аренды - 40% от рыночной стоимости за пользование объектом муниципальной собственности Мичуринского сельского поселения;
- во второй год аренды - 60% от рыночной стоимости за пользование объектом муниципальной собственности Мичуринского сельского поселения;
- в третий год аренды - 100% рыночной стоимости за пользование объектом муниципальной собственности Мичуринского сельского поселения.

2.4. Определение арендной платы при почасовом использовании муниципального имущества

При сдаче в аренду помещений для почасового использования расчет арендной платы выполняется следующим образом: определяется рыночная стоимость за пользование передаваемым в аренду объектом (помещением, иным муниципальным имуществом), которая корректируется на коэффициент соотношения количества фактических часов аренды помещения к среднему количеству рабочих часов в месяц (принимаются согласно данным Производственного календаря на соответствующий год).

Формула расчета арендной платы при почасовом использовании муниципального имущества:

$Апч = РС \times ФЧ / РЧ$, где:

Апч - сумма арендной платы в месяц при почасовом использовании муниципального имущества;

РС - рыночная стоимость за пользование муниципальным имуществом;

ФЧ - количество фактических часов аренды муниципального имущества;

РЧ - среднее количество рабочих часов в месяц, принимаемое согласно данным Производственного календаря на соответствующий год.

3. Условия и порядок возмещения затрат арендатора на производство капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов

3.1. Порядок согласования капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов

3.1.1. В случаях, предусмотренных договором аренды, капитальный ремонт (реконструкция) объектов муниципальной собственности могут быть произведены арендаторами за свой счет при условии получения письменного согласия арендодателя имущества, его учредителя.

3.1.2. Для согласования производства капитального ремонта (реконструкции) объекта муниципальной собственности арендатор представляет арендодателю:

- заявление о даче согласия на производство капитального ремонта объекта и предложения по условиям и срокам его проведения. Заявление может включать просьбу о возмещении затрат на производство капитального ремонта в счет подлежащей уплате арендной платы за объект, если эти затраты подлежат возмещению в соответствии с [пунктами 3.2.2 - 3.2.3](#) настоящей Методики;

- техническое заключение по результатам обследования объекта, подтверждающее необходимость капитального ремонта объекта, выполненное в порядке, определенном действующим законодательством, организацией, имеющей допуск на выполнение данного вида работ. К обследованию в обязательном порядке должен быть привлечен представитель арендодателя;

- план-график проведения работ;

- смета на проведение работ, согласованная с арендодателем. Виды и объемы работ по капитальному ремонту (реконструкции) объекта, подлежащие возмещению в соответствии с [пунктом 3.2.2](#) настоящей Методики, должны быть выделены в отдельную смету.

Все документы представляются в форме заверенных подписью руководителя и печатью организаций, выдавших указанные документы.

3.1.3. При проведении реконструкции по письменному заявлению арендодателя при наличии комплекта документов, предусмотренного [п. 3.1.2](#) настоящей Методики, Комиссией, созданной в администрации Мичуринского сельского поселения, принимается решение о согласовании проведения реконструкции. Порядок работы и состав Комиссии утверждается администрацией Мичуринского сельского поселения.

3.1.4. По результатам рассмотрения представленных арендатором на выполнение капитального ремонта документов, а в случае проведения реконструкции объекта на основании решения Комиссии арендодатель заключает с арендатором дополнительное соглашение к договору аренды о производстве капитального ремонта (реконструкции объекта).

3.2. Условия и порядок возмещения затрат арендатора на производство капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов

3.2.1. Затраты на капитальный ремонт объекта могут быть полностью или частично возмещены арендатору в течение срока действия договора аренды (с даты представления документов, необходимых для принятия решения о возмещении затрат, до даты окончания договора) путем уменьшения размера арендной платы, при одновременной обязательной оплате арендатором 50% определенной договором арендной платы.

Возмещению подлежит сумма фактических затрат в пределах величины, рассчитанной в размере 50% арендной платы, определенной договором аренды на период его действия.

Не возмещаются арендатору затраты, превышающие сумму арендной платы за период действия договора.

При расторжении договора аренды по инициативе любой из сторон договора либо окончании срока его действия недокомпенсированная сумма затрат возмещению не подлежит.

3.2.2. Возмещению подлежат затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, включающие в себя восстановление, замену (кроме полной замены) или укрепление фундаментов несущих стен и каркасов, а также других несущих конструктивных элементов объекта, восстановление или замену инженерных сетей (канализация, водопровод, отопление, электроснабжение), восстановление дренажно-осушительной сети.

3.2.3. Арендодателем либо Комиссией решение о возмещении затрат на замену либо ремонт кровли, чернового пола, ремонт фасада и замену столярных изделий и полов, принимается в случае, если их выполнение вызвано необходимостью сохранения муниципального имущества в надлежащем состоянии.

3.2.4. Стоимость некачественно выполненного капитального ремонта, реконструкции возмещению не подлежит.

3.2.5. Затраты на отделочные работы, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, технологическим оборудованием, ремонт и замена столярных изделий и полов и т.п.), к возмещению не принимаются.

3.2.6. Проведенные без согласия арендодателя капитальный ремонт, реконструкция возмещению арендатору не подлежат.

3.2.7. Сумма затрат, подлежащих возмещению, определяется по формуле:

$$S = ЗС \times АП1 / АП2, \text{ если } АП1 < АП2;$$

где:

S - сумма затрат арендатора на проведение капитального ремонта (реконструкции), подлежащая возмещению;

ЗС - затраты арендатора на проведение капитального ремонта (реконструкции) объекта по видам работ, подлежащим возмещению по смете;

АП1 - годовая ставка арендной платы за пользование объектом муниципальной собственности в договоре аренды;

АП2 - рыночная годовая ставка арендной платы за пользование объектом муниципальной собственности после проведения капитального ремонта (реконструкции).

3.2.8. Для подтверждения произведенных затрат арендатор не позднее 10 дней с даты окончания работ согласно плану-графику представляет арендодателю:

- акты выполненных работ, подписанные подрядчиком и заказчиком, согласованные арендодателем и согласованные его учредителем;

- платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы, с отметкой банка;

- экспертное заключение о полноте и качестве произведенных работ, выполненное организацией, имеющей допуск на осуществление данного вида работ (копию свидетельства о допуске приложить);

На основании представленных документов арендодатель оформляет дополнительное соглашение об изменении величины арендной платы на сумму подтвержденных к возмещению затрат на производство капитального ремонта (реконструкции).

3.2.9. Дополнительное соглашение с копией названных в 3.2.8 документов направляется в администрацию Мичуринского сельского поселения для согласования. Данные документы рассматриваются Комиссией созданной администрацией Мичуринского сельского поселения, и принимается решение о согласовании (отказе в согласовании) дополнительного соглашения об изменении величины арендной платы на сумму подтвержденных к возмещению затрат на производство капитального ремонта (реконструкции).

3.2.10. Порядок рассмотрения Комиссией поданных документов, а также порядок принятия решения о согласовании (отказе в согласовании) устанавливается администрацией Мичуринского сельского поселения.