



# **КОТЕЛЬНИКОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

## **РЕШЕНИЕ**

от «27» октября 2017 г.

№ 46/348

### **Об утверждении Методики по определению арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Котельниковского муниципального района Волгоградской области**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Котельниковского муниципального района Волгоградской области Котельниковский районный Совет народных депутатов Волгоградской области решил:

1. Утвердить прилагаемую Методику по определению арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Котельниковского муниципального района Волгоградской области.

2. Признать утратившими силу следующие решения Котельниковского районного Совета народных депутатов Волгоградской области:

от 27.07.2012 г. № 48/348 «Об утверждении Методики по определению арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Котельниковского муниципального района Волгоградской области»;

от 30.07.2013 г. № 64/441 «О внесении изменений в решение Котельниковского районного Совета народных депутатов Волгоградской области от 27.07.2012 г. № 48/348 «Об утверждении Методики по определению арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Котельниковского муниципального района Волгоградской области»;

от 03.04.2015 г. № 12/76 «О внесении изменений в решение Котельниковского районного Совета народных депутатов Волгоградской области от 27.07.2012 г. № 48/348 «Об утверждении Методики по определению арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Котельниковского муниципального района Волгоградской области».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Глава Котельниковского  
муниципального района**

**С.Ф. Тыщенко**

УТВЕРЖДЕНА  
решением Котельниковского  
районного Совета народных  
депутатов Волгоградской области  
от «27» октября 2017 г. № 46/348

## МЕТОДИКА

по определению арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Котельниковского муниципального района Волгоградской области

1.1. Методика определяет общий порядок определения величины арендной платы при сдаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Котельниковского муниципального района Волгоградской области (далее - имущество), 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.

1.2. Действие Методики не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

## 2. Определение арендной платы за пользование имуществом

2.1. Величина арендной платы (стартовая цена арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов) за пользование имуществом 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 имуществом (далее - рыночная стоимость), определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297.

Заказчиком на выполнение независимой оценки рыночной стоимости выступает арендодатель имущества.

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.

В договорах, заключенных на срок более года, размер арендной платы изменяется не чаще одного раза в год на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

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

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).

Рыночная стоимость за пользование имуществом 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.

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

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

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

2.4. Определение арендной платы для отдельных категорий арендаторов

2.4.1. Арендная плата устанавливается в размере 25 % от рыночной стоимости за пользование имуществом следующим категориям арендаторов:

1) социально ориентированным некоммерческим организациям, определенным статьей 31.1. Федерального закона от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

2) 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%);

3) индивидуальным предпринимателям-инвалидам;

4) политическим партиям;

5) религиозным организациям, осуществляющим отправление религиозных обрядов для пациентов, находящихся на лечении в стационарных условиях учреждений здравоохранения Волгоградской области;

6) юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим оказание услуг по перевозке пассажиров автомобильным транспортом на автобусных маршрутах регулярных перевозок в пригородном, межмуниципальном и внутримunicipальном сообщении на территории Волгоградской области;

7) медицинским организациям, определенным статьей 2 Федерального закона от 21.11.2011 г. № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации», участвующим в реализации территориальной программы обязательного медицинского страхования не менее 1 года, использующим арендуемые площади для оказания услуг в рамках реализации территориальной

программы обязательного медицинского страхования, получающим доход от оказания медицинских услуг в рамках реализации указанной программы в размере не менее 80 процентов всех доходов медицинской организации.

2.4.2. 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:

1) в первый год аренды – 40 % от рыночной стоимости за пользование имуществом;

2) во второй год аренды – 50 % от рыночной стоимости за пользование имуществом;

3) в третий год аренды – 70 % рыночной стоимости за пользование имуществом.

2.5. Определение арендной платы при почасовом использовании 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 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 имущества:

$$\text{Апч} = \text{РС} \times \text{ФЧ} / \text{РЧ}, \text{ где:}$$

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

РС - рыночная стоимость за пользование имуществом;

ФЧ - количество фактических часов аренды 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 арендуемого имущества

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

Для согласования производства капитального ремонта (реконструкции) имущества арендатор представляет арендодателю:

- заявление о даче согласия на производство капитального ремонта имущества 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 настоящей Методикой;

- техническое заключение по результатам обследования имущества, подтверждающее необходимость капитального ремонта имущества, 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 и его учредителем. Виды и объемы работ по капитальному ремонту (реконструкции) имущества, подлежащие возмещению в соответствии с настоящей Методикой, должны быть выделены в отдельную смету.

Все документы представляются в форме заверенных подписью руководителя и печатью организаций (при наличии печати), выдавших указанные документы.

При проведении реконструкции по письменному заявлению арендодателя при наличии комплекта документов, предусмотренного настоящим пунктом Методики, администрацией Котельниковского муниципального района Волгоградской области(далее – местная администрация) принимается решение о согласовании проведения реконструкции.

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

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

Затраты на капитальный ремонт имущества 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.

Возмещению подлежит сумма фактических затрат в пределах величины, не превышающей 100% 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.

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 имущества, восстановление или замену инженерных сетей (канализация, водопровод, отопление, электроснабжение), восстановление дренажно-осушительной сети.

Местной администрацией 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 имущества в надлежащем состоянии.

Стоимость некачественно выполненного капитального ремонта, реконструкции возмещению не подлежит.

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.

Проведенные без согласия арендодателя и его учредителя капитальный ремонт, реконструкция возмещению арендатору не подлежат.

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 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).

Дополнительное соглашение с копией указанных выше документов направляется в местную администрацию для согласования. Данные документы рассматриваются местной администрацией 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).