

ПРИМОРСКАЯ СЕЛЬСКАЯ ДУМА

ПРИМОРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
БЫКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

26 ноября 2012 г.

№56/124

Об утверждении Методики по определению арендной платы за пользование муниципальным имуществом Приморского сельского поселения

В соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. №131 –ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», Федеральным законом от 26 июля 2006 г. №135 –ФЗ « О защите конкуренции», Приморская сельская Дума РЕШИЛА:

1. Утвердить Методику по определению арендной платы за пользование муниципальным имуществом Приморского сельского поселения (прилагается).
2. Настоящее решение вступает в силу с момента подписания и подлежит официальному обнародованию.

Глава Приморского сельского поселения

И.И. Чижов

МЕТОДИКА
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ
ИМУЩЕСТВОМ ПРИМОРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

1. Основные положения

- 1.1 Настоящая Методика разработана в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. №131 –ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», Федерального закона от 26 июля 2006 г. №135 –ФЗ «О защите конкуренции».
- 1.2 Методика определяет общий порядок определения величины арендной платы при сдаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности администрации Приморского сельского поселения Быковского муниципального района Волгоградской области (далее именуемое имуществом) в случае заключения договоров аренды без проведения торгов, изменении арендной платы, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, определения величины стартовой (начальной) цены арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов.

2. Определения арендной платы за пользование муниципальным имуществом

Величина арендной платы (стартовая (начальная) цены арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов) за пользование муниципальным имуществом определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Величина арендной платы (стартовая (начальная) цена арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов) - рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование муниципальным имуществом, определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с Федеральным законом от 20 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – рыночная стоимость).

Рыночная стоимость применяется для заключения договора аренды муниципального имущества, если с даты составления отчета об оценке арендной платы до даты заключения договора или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

При заключении договора аренды по итогам проведения арендной платы устанавливается в соответствии с предложением победителя торгов.

При изменении арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в ранее заключенных договорах аренды, срок которых не истек, 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.

В договорах, заключенных на срок более года, включается условие о ежегодной индексации размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом. Указанная индексация осуществляется в соответствии с ростом потребительских цен на товары и услуги населению по Волгоградской области за год по состоянию на первое ноября года, предшествующего перерасчету, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области. Заказчиком на выполнение независимой оценки рыночной стоимости за пользование объектом муниципальной собственности выступает арендодатель имущества.

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

2.1.1. Объектом оценки при определении арендной платы за пользование зданиями, отдельными помещениями зданий, строениями, встроенными помещениями (далее - нежилые помещения) выступает рыночная стоимость за пользование нежилым помещением за единицу арендуемой площади (1 кв.м.) или в целом за общую арендную площадь в течение одного платежного периода (месяц, год).

2.1.2 Рыночная стоимость за пользования нежилым помещением (1 кв.м. и\или в целом) рассчитывается без учета затрат на эксплуатацию и содержание здания, строения, помещения, коммунальных услуг, налогов, имеющих отношение к объекту аренды.

2.1.3 Общая площадь арендуемого нежилого помещения состоит из полезной площади, состоящей из площади кабинетов, 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 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 наличии вспомогательных и технических помещений, сданных в аренду по отдельному договору, их площадь подлежит исключению из подсчета площади, возможной для совместного использования и при расчете коэффициента плюсуется к полезной площади нежилого помещения.

При коэффициенте соотношения совместно используемых вспомогательных и технических помещений к полезной площади нежилого помещения больше 0.4, он устанавливается в размере 0,4.

Если в аренду сдаются обособленные нежилые помещения, 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.

2.1.4. В случае, если рыночная стоимость в отчете об оценке определена за пользование 1 кв.м. площади, арендная плата за пользование нежилым помещением в целом за общую арендную площадь рассчитывается по формуле:

$A_{зс} = PC \times S$; где

$A_{зс}$ - сумма арендной платы за пользование нежилым помещением;

PC - рыночная стоимость за пользование 1 кв.м. нежилого помещения;

S - площадь, сданного в аренду нежилого помещения.

2.2 Определение арендной платы за пользование иным муниципальным имуществом (кроме нежилых помещений)

2.2.1. Объектом оценки при определении арендной платы за пользование иным муниципальным имуществом выступает рыночная стоимость за пользование данным 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 при почасовом использовании муниципального имущества

При сдаче в аренду муниципального имущества для почасового пользования, арендная плата, установленная в соответствии с настоящей Методикой, корректируется на коэффициент соотношения количества фактических часов аренды имущества к среднему количеству рабочих часов в месяц (принимаются согласно данным Производственного календаря на соответствующий год) по следующей формуле:

$A_{пч} = PC \times ФЧ \times РЧ$, где

$A_{пч}$ – сумма арендной платы в месяц при почасовом использовании муниципального имущества;

PC – 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 арендуемого муниципального имущества

3.1 Порядок согласования капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества.

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

3.1.2 Для согласования производства капитального ремонта (реконструкции) муниципального имущества 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 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.

Для согласования арендатором производства работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) к заявке должны быть предоставлены:

- разрешение и задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданное органом охраны объектов культурного наследия;
- проект договора на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;
- смета на производство работ по сохранению объекта культурного наследия;
- согласие муниципального органа охраны объектов культурного наследия на проведение работ по сохранению памятников культурного наследия.

Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия осуществляется на основании согласованной с муниципальным органом охраны культурного наследия проектной документацией на проведение работ по сохранению объекта.

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 комплект документов, предусмотренного п. 3.1.2 настоящей Методики, администрацией поселения принимается решение о согласовании проведения реконструкции.

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

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

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 % определенной договором арендной платы.

Возмещению подлежит сумма фактических затрат в пределах величины, рассчитанной в размере % 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 срок 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.

Для объектов - памятников культурного наследия возмещению подлежат затраты на реконструкцию архитектурно - художественных элементов, элементов благоустройства и предметов декоративно - прикладного искусства, неразрывно связанных с интерьером помещений.

3.2.3. Затраты на замену либо на ремонт кровли, чернового пола, ремонта фасада и замену столярных изделий и полов подлежат возмещению на основании решения администрации поселения 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 и местной администрации капитальный ремонт, реконструкция возмещению арендатору не подлежат.

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

$S = 3C \times AP1 / AP2$, если $AP1 < AP2$;

$S = 3C$, если $AP1 > AP2$ и в случае проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

Где S – сумма затрат арендатора на проведения 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 стоимость за пользование муниципальным имуществом после проведения капитального ремонта (реконструкция).

3.2.9. Для подтверждения производственных 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);

- по работам, выполненным по сохранению объекта культурного наследия, приложить копию разрешительного документа на выполнение работ физического или юридического лица, проводившего работы по сохранению объекта культурного наследия, и согласование.

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

3.2.10 Дополнительное соглашение с копией названных в п. 3.2.9. документов направляется в администрацию поселения для согласования, которой 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).