проект

**ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**КУМЫЛЖЕНСКАЯ РАЙОННАЯ ДУМА**

**ПЯТОГО СОЗЫВА**

**РЕШЕНИЕ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г. № \_\_\_\_\_\_

**Об утверждении методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Кумылженского муниципального района Волгоградской области**

 В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и статьей 18 Устава Кумылженского муниципального района Волгоградской области Кумылженская районная Дума р е ш и л а:

 1.Утвердить [Методику](#P42) по определению арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Кумылженского муниципального района Волгоградской области (прилагается).

 2.Считать утратившими силу решения Кумылженской районной Думы Волгоградской области:

-от 21.03.2008 N 32/221-РД "Об утверждении Методики по определению доходной части бюджета в составе арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Кумылженского муниципального района Волгоградской области";

-от 13.04.2005г. №42/210-РД «О методике определения арендной платы за пользование имуществом муниципальной имущественной казны Кумылженского района Волгоградской области»;

-от 04.12.2008 N 42/280-РД "О внесении изменений в Решение Кумылженской районной Думы от 21.03.2008 N 32/221-РД "Об утверждении Методики по определению доходной части бюджета в составе арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Кумылженского муниципального района Волгоградской области";

-от 21.12.2009 N 6/28-РД "О внесении изменений в Решение Кумылженской районной Думы от 21.03.2008 N 32/221-РД "Об утверждении Методики по определению доходной части бюджета в составе арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Кумылженского муниципального района Волгоградской области";

от 23.03.2010 N 11/52-РД "О внесении изменений в решение Кумылженской районной Думы от 21.03.2008 N 32/221-РД "Об утверждении Методики по определению доходной части бюджета в составе арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Кумылженского муниципального района Волгоградской области";

-от 03.11.2010 N 17/114-РД "О внесении изменений в решение Кумылженской районной Думы от 21.03.2008 N 32/221-РД "Об утверждении Методики по определению доходной части бюджета в составе арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Кумылженского муниципального района Волгоградской области";

-от 20.02.2017г. 39/219-РД «О внесении изменений в решение Кумылженской районной Думы от 21.03.2008 N 32/221-РД "Об утверждении Методики по определению доходной части бюджета в составе арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Кумылженского муниципального района Волгоградской области».

 3.Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования в районной газете «Победа» и подлежит размещению на сайте Кумылженского муниципального района в сети Интернет.

Глава Кумылженского

муниципального района В.В.Денисов

Председатель Кумылженской

районной Думы Н.В. Тыщенко

 Приложение

 к решению Кумылженской

 районной Думы от №

МЕТОДИКА

ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТЫ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ КУМЫЛЖЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

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", а также с учетом опыта, накопленного в Волгоградской области и других регионах РФ по сдаче в аренду муниципального имущества.

1.2. Методика определяет общий порядок определения величины арендной платы при сдаче в аренду объектов муниципальной собственности Кумылженского муниципального района Волгоградской области (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 и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. N 297.

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 действующих договорах аренды (за исключением заключения договоров аренды на новый срок) 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, 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 подлежит ежегодной индексации в соответствии с ростом потребительских цен на товары, и услуги населению по Волгоградской области за год, предшествующий 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, 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.

2.2. 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. Арендная плата устанавливается в размере 25% от рыночной стоимости за пользование объектами муниципальной собственности следующим категориям арендаторов:

* социально ориентированным некоммерческим организациям, определенным статьей 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";
* 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;
* юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим оказание услуг по перевозке пассажиров автомобильным транспортом на автобусных маршрутах регулярных перевозок в межмуниципальном и внутримуниципальном сообщении на территории Кумылженского района Волгоградской области.

2.3.3. Субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего 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;

- во второй год аренды - 50% от рыночной стоимости за пользование объектом муниципальной собственности;

- в третий год аренды - 70% рыночной стоимости за пользование объектом муниципальной собственности.

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 x ФЧ / РЧ, где:

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

РС - рыночная стоимость за пользование муниципальным имуществом;

ФЧ - количество фактических часов аренды муниципальным 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, администрации Кумылженского муниципального района.

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](#P152) - [3.2.3](#P154) настоящей Методики;

- акт осмотра объекта, подтверждающий необходимость капитального ремонта объекта, выполненный межведомственной комиссией по оценке состояния жилых помещений муниципального жилищного фонда, частных помещений и многоквартирных домов. К обследованию в обязательном порядке должен быть привлечен представитель арендодателя;

- план-график проведения работ;

- смета на проведение работ, согласованная с арендодателем и отделом жилищно-коммунального хозяйства и строительства администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области. Виды и объемы работ по капитальному ремонту (реконструкции) объекта, подлежащие возмещению в соответствии с [пунктом 3.2.2](#P152) настоящей Методики, должны быть выделены в отдельную смету.

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

3.1.3. При проведении реконструкции по письменному заявлению арендодателя при наличии комплекта документов, предусмотренного [п. 3.1.2](#P127) настоящей Методики, администрацией Кумылженского муниципального района Волгоградской области 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 разрешения на строительство администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области арендодатель заключает с арендатором дополнительное соглашение к договору аренды о производстве капитального ремонта (реконструкции объекта), которое представляется на согласование в администрацию Кумылженского муниципального района Волгоградской области.

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.

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

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. Администрацией Кумылженского муниципального района Волгоградской области 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 и администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области капитальный ремонт, реконструкция возмещению арендатору не подлежат.

3.2.7. 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).

3.2.8. Дополнительное соглашение с копией названных в [п. 3.2.7](#P170) документов направляется в администрацию Кумылженского муниципального района Волгоградской области для согласования. Данные документы рассматриваются администрацией Кумылженского муниципального района Волгоградской области, 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).