Приложение к проекту решения

Думы городского округа Октябрьск

от 22.12. 2016 г. № 137

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ОКТЯБРЬСК САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Основные величины, используемые для расчета размера

арендной платы за пользование нежилыми помещениями городского округа Октябрьск Самарской области

В настоящей Методике при расчете размера арендной платы за пользование нежилыми помещениями городского округа Октябрьск Самарской области используются определения следующих величин:

Ао. - оценочная величина арендной платы за 1 кв.м. помещения определяется согласно отчету об оценке рыночной стоимости права аренды, выполненной независимым оценщиком в соответствии с федеральным законодательством в сфере оценочной деятельности и утверждается Решением Думы городского округа Октябрьск на отчетный финансовый год;

Ап - годовая арендная плата;

Апкр - годовая арендная плата, устанавливаемая на период зачета расходов арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого помещения;

Аторг. - величина арендной платы, определенная по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, равная сумме арендной платы, которую предложил победитель конкурса или аукциона;

Кс - коэффициент социальной значимости (приложение 1);

Кр – коэффициент расположения помещения (приложение 2);

Ки - коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области.

S- площадь арендуемого помещения, кв.м.

2. Расчет размера арендной платы за пользование

нежилым помещением

Размер годовой арендной платы за пользование нежилым помещением при сдаче в аренду помещения без проведения торгов рассчитывается по формуле:

Ап = Ао. x Кс x Кр Х S

Размер коэффициента Кс определяется согласно [приложению](#Par93) к настоящей Методике.

Размер годовой арендной платы за пользование нежилым помещением при сдаче в аренду помещения по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды составляет:

Ап = Аторг.

Затраты арендатора на эксплуатационное и коммунальное обслуживание, текущий ремонт арендованных помещений при расчете размера арендной платы не учитываются.

3. Порядок учета расходов арендатора на проведение

капитального ремонта арендуемого помещения

В целях принятия решения по снижению арендной платы в связи с проведением арендатором капитального ремонта арендуемого помещения Администрация городского округа Октябрьск Самарской области создает комиссию, в состав которой входят специалисты муниципального казенного учреждения «Финансовое управление Администрации городского округа Октябрьск Самарской области», Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Октябрьск, муниципального казенного учреждения городского округа Октябрьск Самарской области «Комитет по архитектуре, строительству и транспорту Администрации городского округа Октябрьск Самарской области».

Указанная комиссия рассматривает обращение арендатора о необходимости проведения капитального ремонта арендуемого помещения с прилагающимися проектно-сметной документацией, дефектной ведомостью на выполнение ремонтных работ.

На основании представленных документов комиссия выносит заключение о необходимости проведения капитального ремонта, определяет перечень планируемых работ и срок, в течение которого капитальный ремонт должен быть выполнен. Один экземпляр заключения направляется в адрес арендатора.

После завершения ремонтных работ арендатор представляет в комиссию следующие документы:

смета на проведение капитального ремонта с указанием расчета стоимости необходимых работ;

копия договора с подрядчиком на проведение капитального ремонта и копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

копии платежных документов, подтверждающих расходы арендатора на капитальный ремонт;

акт выполненных работ.

Комиссия на основании представленных документов и проверки фактически выполненного объема работ принимает решение об утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого помещения, которые будут компенсированы арендатору путем снижения размера арендной платы.

На основании решения комиссии Администрацией городского округа Октябрьск Самарской области оформляется дополнительное соглашение к договору аренды. При этом размер арендной платы рассчитывается по формуле: Апкр = Ап x 0,1

Указанный размер арендной платы действует до полного погашения утвержденного комиссией размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендованного помещения, после чего размер арендной платы исчисляется в соответствии с положениями [раздела 2](#Par17) настоящей Методики.

4. Индексация арендной платы

По договорам, заключенным на срок более одного года, размер арендной платы ежегодно пересматривается в начале очередного финансового года в соответствии с коэффициентом инфляции расчетного года, определяемым исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области. Коэффициент инфляции на расчетный год рассчитывается Управлением экономического развития, инвестиций, предпринимательства и торговли Администрации городского округа Октябрьск Самарской области как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю). Коэффициент инфляции расчетного года определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции, начиная с года, следующего за годом заключения договора аренды.

Размер годовой арендной платы по договорам заключенным на срок более одного года, с года, следующего за годом заключения договора, рассчитывается по формулам:

за пользование нежилым помещением при сдаче в аренду помещения без проведения торгов:

Ап = Ао. x Кс. x Кр Х S Х Ки

за пользование имуществом городского округа Октябрьск Самарской области при сдаче в аренду по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды:

Ап = Аторг. x Ки

5. Заключительные положения

Арендатор вносит арендную плату за пользование нежилыми помещениями Арендодателю (главному администратору доходов) бюджета городского округа ежемесячно в срок не позднее 10 числа текущего месяца.

Форма договора аренды муниципального имущества утверждается Решением Думы городского округа Октябрьск Самарской области

Приложение 1

к Методике

расчета размера арендной платы

за пользование нежилыми помещениями

городского округа Октябрьск Самарской области,

утвержденной Решением Думы

городского округа Октябрьск Самарской области

от 22.12. 2016 г. N 137

ЗНАЧЕНИЯ

КОЭФФИЦИЕНТА СОЦИАЛЬНОЙ ЗНАЧИМОСТИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Категории арендаторов, которым передается в аренду нежилые помещения городского округа Октябрьск Самарской области | Значение коэффи-циента Кс |
| 1 | Федеральные государственные и муниципальные учреждения, социально ориентированные некоммерческие организации, не осуществляющие деятельность, приносящую доход, то есть не являющиеся хозяйствующими субъектами, органы государственной власти Самарской области, органы местного самоуправления муниципальных образований Самарской области, федеральные органы государственной власти, в том числе органы судебной власти и правоохранительные органы, федеральные, государственные, муниципальные унитарные предприятия | 0,1 |
| 2 | Прочие категории арендаторов | 1,2 |

Приложение 2

к Методике

расчета размера арендной платы

за пользование нежилыми помещениями

городского округа Октябрьск Самарской области,

утвержденной Решением Думы

городского округа Октябрьск Самарской области

от 22.12. 2016 г. N 137

ЗНАЧЕНИЯ

КОЭФФИЦИЕНТА РАСПОЛОЖЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Расположение помещения | Значение коэффи-циента Кр |
| 1 | Отдельно стоящее здание | 1,2 |
| 2 | Чердак, полуподвал, цокольный этаж | 0,7 |
| 3 | Прочее | 1,0 |