Приложение к решению

Думы городского округа Октябрьск

Самарской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ОКТЯБРЬСК**

**САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Общие положения**

Настоящая Методика устанавливает Порядок определения размера арендной платы при сдаче в аренду сооружений, передаточных устройств (инженерных коммуникаций), транспортных средств, машин и оборудования, за пользование нежилыми помещениями, являющихся муниципальной собственностью.

**1. Размер арендной платы за пользование нежилыми зданиями**

**и помещениями**

1.1. Размер арендной платы в год за пользование нежилыми зданиями и помещениями, предоставленными в аренду по результатам торгов, определяется на основании протокола о результатах торгов.

1.2. Размер арендной платы в год за пользование нежилыми зданиями и помещениями, предоставленными в аренду без проведения торгов, определяется по формуле

Ап = Арасч x S x Кc x Кр,

где Ап - размер арендной платы в год за пользование нежилыми зданиями и помещениями;

Арасч - размер арендной платы в год за 1 кв. метр нежилого здания или помещения, определяемый на основании отчета об оценке рыночной стоимости прав требования по арендным платежам, выполненного независимым оценщиком в соответствии с федеральным законодательством в сфере оценочной деятельности (далее - отчет об оценке);

S - площадь арендуемого здания или помещения;

Кc - коэффициент социальной значимости, определяемый согласно [приложению](#Par96) 1 к настоящей Методике;

 Кр -коэффициент расположения помещения, определяемый согласно [приложению](#Par96) 2 к настоящей Методике.

**2. Размер арендной платы за пользование сооружениями**

**и инженерными коммуникациями**

2.1. Размер арендной платы в год за пользование сооружениями и инженерными коммуникациями, предоставленными в аренду по результатам торгов, определяется на основании протокола о результатах торгов.

2.2. Размер арендной платы в год за пользование сооружениями и инженерными коммуникациями, предоставленными в аренду без проведения торгов, определяется по формуле

Ап = Арасч x Кc х Кн,

где Ап - размер арендной платы в год за пользование сооружениями и инженерными коммуникациями;

расчетная величина арендной платы за одну единицу движимого имущества:

- сооружений (единица измерения - шт.),

- инженерных коммуникаций (единица измерения - п. м),

Арасч - размер арендной платы в год за пользование сооружениями и инженерными коммуникациями, определяемый на основании отчета об оценке;

Кc - коэффициент социальной значимости, определяемый согласно [приложению](#Par96) 1 к настоящей Методике.

Кн - коэффициент назначения, определяемый согласно [приложению](#Par96) 3 к настоящей Методике.

**3. Размер арендной платы за пользование движимым имуществом,**

**транспортными средствами, машинами и оборудованием**

3.1. Размер арендной платы в год за пользование движимым имуществом, транспортными средствами, машинами и оборудованием, предоставленными в аренду по результатам торгов, определяется на основании протокола о результатах торгов.

3.2. Размер арендной платы в год за пользование движимым имуществом, транспортными средствами, машинами и оборудованием, предоставленными в аренду без проведения торгов, определяется по формуле

Апдвиж = Арасч x Кед x Кc,

где Ап - размер арендной платы в год за пользование движимым имуществом, транспортными средствами, машинами и оборудованием;

- транспортных средств, машин и оборудования (единица измерения - шт.),

Арасч - размер арендной платы в год за одну единицу движимого имущества, транспортных средств, машин и оборудования, определяемый на основании отчета об оценке;

Кед - количество единиц движимого имущества, транспортных средств, машин и оборудования;

Кc - коэффициент социальной значимости, определяемый согласно [приложению](#Par96) 1 к настоящей Методике.

**4. Индексация арендной платы**

4.1. Арендная плата по действующим договорам аренды имущества городского округа Октябрьск Самарской области пересматривается в одностороннем порядке в связи с изменением рыночной стоимости права аренды имущества городского округа Октябрьск Самарской области на основании отчета об оценке, но не чаще чем один раз в три года.

4.2. Ежегодно с 1 января очередного финансового года, но не ранее чем через год после заключения договора аренды либо последнего пересмотра размера арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды на основании отчета об оценке размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке на размер уровня инфляции, определяемого исходя из максимального уровня инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития городского округа Октябрьск Самарской области.

**5. Порядок учета расходов арендатора на проведение**

**капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества**

5.1. В целях принятия решения по снижению арендной платы в связи с проведением арендатором капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества Администрация городского округа Октябрьск Самарской области, создает комиссию, в состав которой входят специалисты Финансового Управления Администрации городского округа Октябрьск Самарской области, Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Октябрьск Самарской области и Комитета по архитектуре, строительству и транспорту Администрации городского округа Октябрьск Самарской области (далее - Комиссия).

5.2. Комиссия рассматривает обращение арендатора о необходимости проведения капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества с прилагаемыми проектно-сметной документацией, дефектной ведомостью на выполнение ремонтных работ и заключением о целесообразности проведения капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества, подготовленным индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, а также положительным заключением о достоверности сметной стоимости капитального ремонта объекта капитального строительства.

5.3. На основании представленных документов Комиссия в течение 30 календарных дней принимает одно из следующих решений:

а) о необходимости проведения капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества и утверждении перечня планируемых работ, а также срока, в течение которого капитальный ремонт должен быть выполнен;

б) об отказе в проведении капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества.

5.4. В случае принятия Комиссией решения о необходимости проведения капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества уполномоченный орган письменно уведомляет арендатора о принятом решении.

5.5. В случае принятия решения об отказе в проведении капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества уполномоченным органом в адрес арендатора направляется мотивированный отказ.

5.6. Решение об отказе в проведении капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества уполномоченным органом принимается в следующих случаях:

а) представление арендатором документов, перечисленных в [пункте 5.2](#Par54) настоящей Методики, содержащих исправления, подчистки, приписки;

б) непредставление либо представление не в полном объеме арендатором документов, указанных в [пункте 5.2](#Par54) настоящей Методики;

в) в случае наличия на момент обращения арендатора неустраненных нарушений условий договора аренды недвижимого имущества, в отношении которого подано заявление о необходимости проведения капитального ремонта.

5.7. После завершения ремонтных работ арендатор представляет в Комиссию следующие документы:

а) копия договора подряда на проведение капитального ремонта, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

б) копии платежных документов, подтверждающих расходы арендатора на капитальный ремонт;

в) акт выполненных работ.

5.8. В течение 15 календарных дней с момента поступления в Комиссию документов, указанных в [пункте 5.7](#Par64) настоящей Методики, Комиссия проводит осмотр арендуемого недвижимого имущества на предмет определения качества выполненных работ и соответствия фактического объема выполненных работ представленным документам. По результатам осмотра составляется акт осмотра арендуемого недвижимого имущества (далее - Акт осмотра), который подписывается всеми членами Комиссии.

5.9. Комиссия на основании представленных арендатором документов и Акта осмотра в течение 15 календарных дней с даты составления Акта осмотра принимает одно из следующих решений:

а) решение об утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого недвижимого имущества, которые будут компенсированы арендатору путем снижения размера арендной платы;

б) решение об отказе в утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого недвижимого имущества.

5.10. В случае принятия решения об отказе в утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого недвижимого имущества уполномоченный орган направляет в адрес арендатора мотивированный отказ с приложением представленных арендатором документов.

5.11. Отказ в утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого недвижимого имущества принимается Комиссией в следующих случаях:

а) представление арендатором документов, указанных в [пункте 5.7](#Par64) настоящей Методики, содержащих исправления, подчистки, приписки;

б) непредставление либо представление не в полном объеме арендатором документов, указанных в [пункте 5.7](#Par64) настоящей Методики;

в) установление Комиссией факта некачественного выполнения работ и (или) несоответствия фактического объема выполненных работ представленным документам.

5.12. В случае принятия решения об утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого недвижимого имущества, которые будут компенсированы арендатору путем снижения размера арендной платы, уполномоченный орган заключает дополнительное соглашение к договору аренды. При этом величина арендной платы в год устанавливается в размере 10 процентов от размера арендной платы, определенного в соответствии с положениями [разделов 1](#Par7), [2](#Par20) и [4](#Par45) настоящей Методики. Указанный размер арендной платы действует до полного погашения утвержденного Комиссией размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества, после чего размер арендной платы исчисляется в соответствии с положениями [разделов 1](#Par7), [2](#Par20) и [4](#Par45) настоящей Методики.

**6. Особенности определения размера арендной платы**

**за пользование имуществом городского округа Октябрьск**

**Самарской области**

**для отдельных категорий арендаторов**

За период с 1 января 2022 года по 31 декабря 2024 года включительно размер арендной платы по действующим договорам аренды и (или) по вновь заключаемым договорам аренды имущества городского округа Октябрьск Самарской области, стороной (арендатором) по которым являются социально ориентированные некоммерческие организации или субъекты малого и среднего предпринимательства, признанные социальными предприятиями в порядке, установленном приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.11.2019 N 773 "Об утверждении Порядка признания субъекта малого или среднего предпринимательства социальным предприятием и Порядка формирования перечня субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих статус социального предприятия", устанавливается в размере 50% от арендной платы, определенной в соответствии с настоящей Методикой.

 7. 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,** арендную плату за пользование движимым имуществом, транспортными средствами, машинами и оборудованием Арендодателю (главному администратору доходов) бюджета городского округа **ежемесячно в срок не позднее 25 числа текущего месяца**

Приложение 1

к Методике

расчета размера арендной платы за

пользование имуществом городского округа

Октябрьск Самарской области

**ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА СОЦИАЛЬНОЙ ЗНАЧИМОСТИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Категории арендаторов, которым передается в аренду имущество городского округа Октябрьск Самарской области | Значение коэффициента 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. | Социально ориентированные некоммерческие организации при условии осуществления ими в соответствии с учредительными документами видов деятельности, предусмотренных Федеральным законом "О некоммерческих организациях" | 0,5 |
| 3. | Субъекты малого и среднего предпринимательства и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", а также физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" | 0,7 |
| 4. | Прочие категории арендаторов | 1,2 |

Приложение 3

к Методике

расчета размера арендной платы за

пользование имуществом городского округа

Октябрьск Самарской области

**ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА НАЗНАЧЕНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Использование арендуемых объектов | Значение коэффициента назначения использования имущества, Кн |
| 1 | Теплоснабжение | 2,5 |
| 2 | Производство, строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, сельское хозяйство, общественное питание | 2 |
| 3 | Газоснабжение | 1,2 |
| 4 | Электроснабжение | 1,16 |
| 5 | Водоснабжение, водоотведение | 1 |

Приложение 2

к Методике

расчета размера арендной платы за

пользование имуществом городского округа

Октябрьск Самарской области

**ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА**

**РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | расположение помещения | Значение коэффициента расположения помещения, Кр |
| 1 | Отдельно стоящее здание | 1,2 |
| 2 | Чердак, полуподвал, цокольный этаж | 0,7 |
| 3 | Прочее | 1,0 |