



**СЕЛЬСКАЯ ДУМА
КЛЕТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СРЕДНЕАХТУБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от 14 ноября 2024 года

№ 5/20

Об одобрении проекта решения сельской Думы Клетского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области «Об утверждении методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Клетского сельского поселения»

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", решением сельской Думы Клетского сельского поселения от 20.04.2022 № 4/4 «Об утверждении Порядка организации и проведения публичных слушаний в Клетском сельском поселении Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области», Уставом Клетского сельского поселения, сельская Дума Клетского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области

решила:

1. Одобрить проект решения «Об утверждении методики по определению арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Клетского сельского поселения» (приложение).

2. Произвести учет предложений граждан по проекту решения «О бюджете Клетского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов», организовать участие граждан в его обсуждении и проведению по нему публичных слушаний.

3. Для обсуждения проекта решения сельской Думы Клетского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области с участием жителей назначить проведение публичных слушаний на 18 декабря 2024 г. 17:00 возле здания администрации поселения по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский р-н, х. Клетский, ул. Садовая 1.

4. Главе Клетского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области в соответствии со статьей 32 Устава Клетского сельского поселения утвержденного решением сельской Думы Клетского сельского поселения от 28.12.2022 года № 13/2 «О принятии Устава Клетского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области» обнародовать проект решения сельской Думы Клетского сельского поселения в срок до 15.11.2024 г.

5. Настоящее решение вступает в законную силу со дня его обнародования путем опубликования на официальном сайте Клетского сельского поселения в сети «Интернет».

Глава Клетского сельского поселения



Г.Р. Шахабов

ПРОЕКТ



**СЕЛЬСКАЯ ДУМА
КЛЕТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СРЕДНЕАХТУБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от «__» декабря 2024 года

№ 5/ __

**Об утверждении методики по определению арендной платы за объекты,
относящиеся к муниципальной собственности Клетского сельского
поселения**

В целях повышения эффективности управления и распоряжения объектами муниципального имущества Клетского сельского поселения, обеспечения дополнительных поступлений бюджетных средств от передачи в аренду объектов муниципального имущества, в соответствии с Федеральными законами от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь Уставом Клетского сельского поселения, сельская Дума Клетского сельского поселения

решила:

1. Утвердить Методику по определению арендной платы за пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности Клетского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области (Приложение).
2. Настоящее решение вступает в силу с момента его обнародования путем опубликования на официальном сайте Клетского сельского поселения в сети «Интернет».

Глава Клетского сельского поселения

Г.Р. Шахабов

Методика по определению арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Клетского сельского поселения

1. Основные положения

1.1. Настоящая Методика определения размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности Клетского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области (далее - Методика) разработана в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности", Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Устава Клетского сельского поселения.

1.2. Методика определяет единый порядок определения величины арендной платы при сдаче в аренду муниципального имущества в случае заключения договоров аренды без проведения торгов, заключения договоров аренды по результатам торгов, изменения размера арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1.3. Порядок определения размера арендной платы, утвержденный настоящей Методикой, применяется при сдаче муниципального имущества в аренду муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными казенными предприятиями, муниципальными казенными учреждениями, муниципальными бюджетными учреждениями, муниципальными автономными учреждениями в случае, если распоряжение муниципальным имуществом в соответствии с действующим законодательством допускается с согласия собственника имущества, а также при передаче в аренду имущества находящегося в собственности Клетского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области.

2. Определение арендной платы за пользование муниципальным имуществом

2.1. Величина арендной платы - рыночная стоимость арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности, которая 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" (далее - рыночная стоимость).

2.2. Рыночная стоимость объекта 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 на право заключения договора аренды арендная плата устанавливается в соответствии с отчетом об оценке.

При изменении арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в заключенных до вступления в силу настоящего Решения договорах, срок которых не истек, арендная плата определяется в соответствии с отчетом об оценке и устанавливается в размере, соответствующем указанной в отчете об оценке.

2.3. В договоры, заключенные после вступления в силу настоящего Решения, включается условие о ежегодной индексации арендной платы за пользование муниципальным имуществом. Указанная индексация осуществляется в соответствии с ростом потребительских цен на товары и услуги населению Волгоградской области за год по состоянию на 1 ноября года, предшествующего перерасчету, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области.

2.4. Заказчиком на выполнение независимой оценки рыночной стоимости за пользование объектами муниципальной собственности, являющимися муниципальным имуществом Клетского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, выступает арендодатель.

Заказчиком на выполнение независимой оценки рыночной стоимости за пользование объектами муниципальной собственности, переданными в оперативное управление муниципальных казенных учреждений, муниципальных казенных предприятий, муниципальных бюджетных учреждений, муниципальных автономных учреждений, а также в хозяйственное ведение муниципальных унитарных предприятий, выступает соответствующее муниципальное учреждение (предприятие), выступающее арендодателем по договорам аренды.

3. Определение арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями, отдельными помещениями зданий, строениями, встроенными помещениями

3.1. Объектом оценки при определении арендной платы за пользование зданиями, отдельными помещениями зданий, строениями, встроенными помещениями (нежилыми помещениями) выступает рыночная стоимость платы за пользование нежилым помещением (рыночная арендная плата) за единицу арендуемой площади (1 кв. м).

3.2. Общая площадь арендуемого объекта состоит из полезной площади помещений, в том числе площади вспомогательных и технических помещений, используемой исключительно арендатором, а также части мест общего пользования. Площадь мест общего пользования, приходящаяся на 1 кв. м полезной площади арендуемых помещений, определяется в соответствии с данными технического паспорта объекта по коэффициенту соотношения мест общего пользования, используемых арендатором совместно с другими пользователями здания, к полезной площади объекта.

При сдаче в аренду вспомогательных и технических площадей арендатору они подлежат исключению из состава площадей, возможных для совместного использования, и при расчете коэффициента плюсятся к полезной площади объекта.

3.3. Если в аренду сдаются обособленные помещения здания, 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 к которым обеспечивает данный вход.

3.4. При передаче в аренду имущественного комплекса, состоящего из зданий, строений, сооружений, движимого имущества и т.д., арендная плата определяется на основании рыночной оценки величины арендной платы за пользование имущественным комплексом в целом.

3.5. Передача арендуемого помещения в пользование третьим лицам (субаренда) осуществляется с согласия арендодателя.

4. Определение арендной платы за пользование иным муниципальным имуществом

4.1. К иному имуществу относятся движимое имущество, объекты инженерной инфраструктуры, инженерные сети, конструктивные элементы здания для размещения оборудования и офисов операторов сотовой связи, места для размещения терминалов по оплате услуг, банкоматов.

4.2. При передаче в аренду иного имущества арендная плата определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости величины арендной платы.

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

5. Определение арендной платы за пользование муниципальным имуществом, предоставляемым на условиях почасового использования

5.1. Величина арендной платы за пользование имуществом, предоставляемым на условиях почасового пользования, рассчитывается пропорционально времени пользования при суточном использовании, равном 24 часам, (при этом расчетный месяц состоит из 30 календарных дней) по формуле:

$$A_{\text{рас}} = A_{\text{пл}} / 720,$$

где: $A_{\text{рас}}$ - расчетная величина арендной платы в час;

$A_{\text{пл}}$ - рыночная стоимость величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом согласно отчету об оценке;

720 - количество часов в расчетном месяце.

6. Расчет арендной платы

6.1. Расчет годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Арендная плата} = A_{\text{оц}} \times S \times K_{\text{сз}} \times K_{\text{кор}} \times K_{\text{э}},$$

где:

$A_{\text{оц}}$ – рыночная стоимость аренды одного квадратного метра (руб./кв.м.) в год без НДС, коммунальных и эксплуатационных услуг, определенная независимым оценщиком и/или по результатам торгов по правилам, установленным настоящей Методикой;

S – площадь арендуемого помещения (кв.м.);

Ксз – коэффициент социальной значимости, установленный для отдельных групп арендаторов в соответствии с пунктом 8 раздела II настоящей Методики;

Ккор – корректирующий коэффициент, применяемый в случаях компенсации затрат арендатора в связи с проводимым им капитальным ремонтом (реконструкцией, неотделимыми улучшениями) на арендуемом объекте нежилого фонда;

Кэ -коэффициент эксплуатации здания.

6.2. Величина арендной платы, определенная в соответствии с настоящей Методики, может быть уменьшена с учетом понижающих коэффициентов Ккор и Ксз в следующих случаях:

- при зачете затрат арендатора в связи с проведением им в установленном порядке и за свой счет капитального ремонта (реконструкции, неотделимых улучшений) объекта нежилого фонда по действующим договорам аренды – на сумму произведенных затрат;

- для отдельных категорий арендаторов, нуждающихся в экономической поддержке, с учетом интересов хозяйствующего субъекта.

6.3. Размер арендной платы за арендуемые объекты, находящиеся в муниципальной собственности, рассчитывается с применением коэффициента социальной значимости, значение которого устанавливается для различных категорий арендаторов в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

Значения коэффициента социальной значимости для отдельных категорий арендаторов муниципального имущества

№ п/п	Предприниматели, организации, объединения, Коэффициент учреждения и виды деятельности арендаторов социальной помещений (зданий)	Коэффициент учреждения и виды деятельности арендаторов социальной помещений (зданий) значимости (Ксз)
1	Государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия, органы местного самоуправления	0,5
2	Государственные организации, состоящие на бюджетном финансировании, без прав коммерческой деятельности	0,5
3	Аптеки	0,8
4	Услуги связи	1,2
5	Фонды и общественные организации, некоммерческие партнерства, финансируемые за счет членских взносов – при использовании помещения под социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели	0,3
6	Религиозные организации, зарегистрированные в установленном порядке – в части помещений, используемых для совершения религиозных обрядов и церемоний	0,3
7	Организации и индивидуальные предприниматели, оказывающие бытовые услуги населению (парикмахерские услуги, ремонт сложной бытовой техники, часов, обуви, зонтов, фотоуслуги, химчистка, изготовление ключей и пр.), пункты выдачи заказов	1,2

8	Производство товаров народного потребления	0,5
9	Ломбарды, страховые компании (кроме медицинских), риелторская деятельность, пункты обмена валют, Банки, Организации, осуществляющие операции с недвижимостью, рекламную деятельность	3,0
10	Прочие арендаторы	2,0

6.4. Корректирующий коэффициент ($K_{кор}$) устанавливается в значении 0,5.

Коэффициент применяется органом по управлению муниципальным имуществом на срок, позволяющий зачесть произведенные арендатором на объекте затраты в связи с проведенным им в установленном порядке капитальным ремонтом (реконструкцией, неотделимыми улучшениями).

После проведения капитального ремонта (реконструкции, неотделимых улучшений) размер арендной платы, подлежащий уплате по договору аренды, определяется с учетом корректирующего коэффициента с одновременным пересмотром рыночной арендной платы независимым оценщиком.

6.5. Коэффициент эксплуатации здания ($K_{э}$) определяется исходя из времени эксплуатации здания с момента ввода. Значение $K_{э}$ приведено в следующей таблице:

Таблица 2

Число полных лет эксплуатации здания с момента ввода	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	Свыше 60 лет
Значение $K_{э}$	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,65

*Если дата ввода в эксплуатацию неизвестна, применяется $K_{э} = 0,65$.

7. Условия и порядок возмещения затрат арендатора на производство капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов

7.1. Порядок согласования капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов

7.1.1. 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.

7.1.2. 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 3.2.2-3.2.3 настоящей Методики;

- план-график проведения работ;

- смета на проведение работ, согласованная с арендодателем и прошедшая проверку в отделе бухгалтерского учета и отчетности. 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.

Все документы представляются в форме заверенных подписью руководителя и печатью организаций, выдавших указанные документы.

7.1.3. При проведении реконструкции по письменному заявлению арендодателя при наличии комплекта документов, предусмотренного п. 7.1.2 настоящей Методики, принимается решение о согласовании проведения реконструкции.

7.1.4. По результатам рассмотрения представленных арендатором на выполнение капитального ремонта или проведения реконструкции объекта документов, арендодатель прописывает дынный пункт в договоре аренды или заключает с арендатором дополнительное соглашение к договору аренды о производстве капитального ремонта (реконструкции объекта).

7.2. Условия и порядок возмещения затрат арендатора на производство капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов

7.2.1. 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 на сумму затраченную арендатором на капитальный ремонт (реконструкцию) согласно приложенной смете на проведение работ по капитальному ремонту (реконструкции) объекта.

Возмещению подлежит сумма фактических затрат в пределах величины, 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.

7.2.2. 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.

7.2.3. Арендодателем принимается решение о возмещении затрат на замену либо ремонт кровли, чернового пола, ремонт фасада и замену столярных изделий и полов в случае, если их выполнение вызвано необходимостью сохранения муниципального имущества в надлежащем состоянии.

7.2.4. Стоимость некачественно выполненного капитального ремонта, реконструкции возмещению не подлежит.

7.2.5. Затраты на отделочные работы, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, технологическим оборудованием, ремонт и замена столярных изделий и т.п.), к возмещению не принимаются.

7.2.6. Проведенные без согласия арендодателя капитальный ремонт, реконструкция возмещению арендатору не подлежат.

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

$S = 3C \times \text{АП1}/\text{АП2}$, если $\text{АП1} < \text{АП2}$;

$S = 3C$, если $\text{АП1} > \text{АП2}$ и в случае проведения работ по сохранению объекта культурного наследия; где:

S - сумма затрат арендатора на проведение капитального ремонта (реконструкции), подлежащая возмещению;

$3C$ - 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 годовая ставка арендной платы за пользование объектом муниципальной собственности после проведения капитального ремонта (реконструкции).

7.2.8. 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;