



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ПРЕОБРАЖЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПУГАЧЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 2 марта 2022 года №10

**Об утверждении Методики расчета арендной платы
за пользование имуществом Преображенского
муниципального образования Пугачевского
муниципального района Саратовской области**

В соответствии Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Преображенского муниципального образования Пугачевского муниципального района Саратовской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемую методику расчета размера арендной платы за пользование имуществом Преображенского муниципального образования Пугачевского муниципального района Саратовской области согласно приложению.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.
3. Настоящее постановление обнародовать в соответствии с установленным порядком и разместить на официальном сайте Преображенского муниципального образования Пугачевского муниципального района в сети Интернет.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его обнародования.

**Глава Преображенского
муниципального образования**

М.Т.Мартынов

Приложение к постановлению к постановлению администрации Преображенского муниципального образования Пугачевского муниципального района Саратовской области от 02.03.2022 года №10

МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ПРЕОБРАЖЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПУГАЧЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Основные величины, используемые для расчета размера арендной платы за пользование имуществом Преображенского муниципального образования Пугачевского муниципального района Саратовской

В настоящей Методике при расчете размера арендной платы за пользование имуществом Преображенского муниципального образования Пугачевского муниципального района Саратовской используются определения следующих величин:

Арасч. - расчетная величина арендной платы за один кв.м. помещения или за одну единицу движимого имущества, сооружений, инженерных коммуникаций, транспортных средств, машин и оборудования определяется согласно отчету об оценке рыночной стоимости права аренды, выполненного независимым оценщиком в соответствии с федеральным законодательством в сфере оценочной деятельности;

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;

Кед. - количество единиц движимого имущества, сооружений инженерных коммуникаций, транспортных средств, машин и оборудования;

Кс - коэффициент социальной значимости;

S - площадь арендуемого помещения в 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:

$$A_n = A_{расч.} \times S \times K_c.$$

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

$$A_n = A_{торг.} \times K_c.$$

Размер коэффициента K_c определяется согласно приложению к настоящей Методике.

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

3. Порядок 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 Преображенского муниципального образования Пугачевского муниципального района Саратовской создает комиссию, в состав которой входят специалисты Администрации Преображенского муниципального образования Пугачевского муниципального района Саратовской.

Указанная комиссия рассматривает обращение арендатора о необходимости проведения капитального ремонта арендуемого помещения с прилагающимися проектно-сметной документацией, дефектной ведомостью на выполнение ремонтных работ и заключением организации, имеющей лицензию на деятельность по проектированию зданий и сооружений, дающую право на обследование технического состояния зданий и сооружений, о целесообразности проведения капитального ремонта арендуемого помещения.

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 предоставляет в комиссию следующие документы:

- смета на проведение капитального ремонта с указанием расчета стоимости необходимых работ, согласованная с организацией, осуществляющей государственную экспертизу проектов строительстве;

- копия договора с подрядчиком на проведение капитального ремонта и копия соответствующей лицензии подрядчика;

-копия 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 арендатора на капитальный ремонт арендуемого помещения, которые будут компенсированы арендатору путем снижения размера арендной платы.

На основании решения комиссии Администрацией муниципального образования оформляется дополнительное соглашение к договору арендной платы рассчитывается по формуле:

$$A_{пкр} = A_{п} \times 0,5$$

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 настоящей Методики.

4. Расчет размера арендной платы за пользование движимым имуществом, сооружениями, инженерными коммуникациями, транспортными средствами, машинами и оборудованием

Размер годовой арендной платы за пользование движимым имуществом, сооружениями, инженерными коммуникациями, транспортными средствами, машинами и оборудованием без проведения торгов рассчитывается по формуле:

$$A_{п} = A_{расч.} \times K_{ед.} \times K_{с.}$$

Размер годовой арендной платы за пользование движимым имуществом, сооружениями, инженерными коммуникациями транспортными средствами, машинами и оборудованием по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды рассчитывается по формуле:

$$A_{п} = A_{торг.} \times K_{с.}$$

Расходы арендатора на содержание, эксплуатацию и ремонт арендованного имущества не учитывается при расчете размера арендной платы.

При заключении с субъектами малого и среднего предпринимательства договоров аренды в отношении имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденное постановлением администрации Преображенского муниципального образования Пугачевского муниципального района Саратовской области, к размеру арендной платы за использование имущества, полученному в результате расчета по Методике или по результатам открытого аукциона среди субъектов малого и среднего предпринимательства и

организациям на право заключения договора аренды объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности, предусматриваются следующие условия:

а) срок договора аренды составляет не менее 5 лет (за исключением земельных участков);

б) арендная плата вносится в следующем порядке:

в первый год аренды – 40 процентов размера арендной платы;

во второй год аренды – 60 процентов размера арендной платы;

в третий год аренды – 80 процентов размера арендной платы»;

в четвертый год аренды и далее – 100 процентов размера арендной платы.

Методика устанавливает сумму арендной платы в расчёте за год. При подсчете платы за месяц производится деление полученной суммы на 12 месяцев, за день производится деление полученной сумму на 360 дней.

При передаче муниципального имущества (актовый зал, зрительный зал, зал трансформер, конференц зал) в аренду, для проведения встреч, презентаций сумма арендной платы рассчитывается за день.

При применении почасовой оплаты за аренду помещений, годовая арендная плата рассчитывается в соответствии с настоящей методикой и делится на норму рабочего времени в году. Под нормой рабочего времени признается количество рабочих часов в соответствии с графиком работы балансодержателя помещений.

При передаче объектов муниципального имущества в аренду для размещения банкоматов, платежных терминалов, торговых автоматов арендуемая площадь должна составлять не менее 3,0 кв.м.

При проведении аукционов (конкурсов) на заключение договоров аренды муниципального имущества размер арендной платы, рассчитанный согласно методике, принимается за стартовую цену. Окончательный размер арендной платы устанавливается по результатам торгов.

При организации и проведение аукционов (конкурсов) на заключение договоров аренды муниципального имущества при расчете арендной платы допускается округление суммы годовой арендной платы.

Арендная плата за пользование муниципальным имуществом вносится арендатором ежемесячно, путем предоплаты, без выставления счета, не позднее 10 числа каждого месяца.

В случае заключения договора аренды позднее 10-го числа текущего месяца арендная плата подлежит перечислению не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем заключения договора аренды.

В случае заключения договора аренды на срок до 30 дней арендная плата подлежит перечислению не позднее 10-ти календарных дней со дня заключения

5. 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 Саратовской области. Коэффициент инфляции на расчетный год определяется 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.

**Приложение к Методике
расчёта размера арендной
платы за пользование
имуществом**

Значения коэффициента социальной значимости

N п/п	Категории арендаторов, которым передаётся в аренду имущество	Значение коэффициента Kс
1.	Органы государственной власти Саратовской области	0,02
2.	Федеральные органы государственной власти, в том числе органы судебной власти и правоохранительные органы	0,2
3.	Государственные и муниципальные учреждения. Другие некоммерческие организации, учреждённые органами государственной власти, органами местного самоуправления и не осуществляющие деятельность, приносящую доход, то есть не являющиеся хозяйствующими субъектами	0,3
4.	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"	0,8
5.	Прочие категории арендаторов	1,0