ДУМА КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПРИМОРСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

от 26 февраля 2015 г. N 147-НПА

ПОРЯДОК

РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ВРЕМЕННОЕ

ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ, НАХОДЯЩИМСЯ

В СОБСТВЕННОСТИ КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Принято

Думой Кировского

муниципального района

от 26.02.2015 N 578

Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом Кировского муниципального района.

1. Порядок применяется для расчета арендной платы за временное пользование муниципальными зданиями и нежилыми помещениями.

2. Рассчитанная в соответствии с настоящим Порядком величина арендной платы не включает:

- коммунальные платежи, амортизационные отчисления и иные затраты, связанные с содержанием, эксплуатацией и ремонтом имущества, переданного в аренду;

- арендную плату за земельный участок, расположенный под арендуемым объектом.

3. [Методика](#P53) расчета арендной платы за временное пользование муниципальными зданиями и нежилыми помещениями изложена в приложении N 1 к настоящему Порядку.

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.Текст приведен в соответствии с официальным текстом документа. |

4. Размер арендной платы за пользование зданиями и нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности Кировского муниципального района, определяется в исходя из размера базовой ставки арендной платы за один квадратный метр в год, ежегодно устанавливаемой соответствующим решением Думы Кировского муниципального района (с учетом инфляции за истекший год), а также с учетом зонального расположения объекта, конструктивного расположения помещения в здании, степени его благоустройства и цели использования.

5. Налог на добавленную стоимость в размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с прилагаемой методикой, не входит. Денежные средства за пользование объектами муниципальной собственности перечисляются в бюджет Кировского муниципального района ежемесячно не позднее 10-го числа оплачиваемого месяца.

6. Размер ежемесячных платежей определяется как 1/12 от размера годовой арендной платы, при этом расчетная сумма округляется до рубля при значении показателя 50 копеек и более и отбрасывается при значении показателя менее 50 копеек.

7. Пересмотр (перерасчет) арендной платы производится в следующих случаях и порядке:

1) при частичном изменении состава арендуемого имущества;

2) один раз в год по договорам аренды сроком действия более одного года:

- при изменении настоящего Порядка;

- при изменении расчетных коэффициентов, если арендная плата установлена на основании расчета;

- если арендная плата была установлена на основании рыночной оценки или по результатам торгов, ее пересмотр производится с учетом инфляции за истекший год.

8. В случае улучшения степени благоустройства, а также необходимости изготовления технической документации на арендуемый объект недвижимости договором аренды может предусматриваться возможность частичного или полного зачета в счет арендной платы суммы затрат, понесенных арендатором на изготовление технической документации, проведение капитального ремонта, реконструкции, реставрации, иных неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества, в [порядке](#P168), предусмотренном приложением N 2 к настоящему Порядку.

9. При проведении аукционов (конкурсов) по продаже права на заключение договора аренды нежилого помещения (здания) рыночный размер платы за заключение договора аренды либо годовой размер арендной платы определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

10. В случае невнесения арендатором платежей в сроки, установленные договором аренды, арендодателем начисляется пеня в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки.

11. Размер арендной платы за временное пользование движимым муниципальным имуществом Кировского муниципального района определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

12. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Врио главы Кировского муниципального района

В.Н.ДАВИДЧУК

Приложение N 1

к решению

Думы Кировского

муниципального района

от 26.02.2015 N 147-НПА

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ВРЕМЕННОЕ

ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ЗДАНИЯМИ И НЕЖИЛЫМИ

ПОМЕЩЕНИЯМИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Раздел N I. ПОРЯДОК РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ,

ПРИМЕНЯЕМЫЙ ДЛЯ ДОГОВОРОВ ВРЕМЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

(АРЕНДЫ) ЗДАНИЙ, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ЗАКЛЮЧАЕМЫХ ВПЕРВЫЕ

С МОМЕНТА ВСТУПЛЕНИЯ В ЗАКОННУЮ СИЛУ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО

РЕШЕНИЯ ДУМЫ КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Расчет арендной платы, применяемый для договоров временного пользования (аренды) зданий, нежилых помещений (далее - объекты недвижимости), заключаемых впервые с момента вступления в законную силу настоящего решения Думы Кировского муниципального района производится по следующей формуле:

Ц - размер годовой арендной платы за 1 кв. м объекта недвижимости (без учета НДС);

С - базовая ставка арендной платы за аренду 1 кв. м объекта недвижимости в год (утверждается ежегодно постановлением администрации Кировского муниципального района с учетом инфляции за истекший год).

 - коэффициент зонального расположения объекта недвижимости:

- пгт Кировский - 1,5;

- кп. Горные Ключи - 1,5;

- другие населенные пункты Кировского муниципального района - 1;

 - коэффициент степени благоустройства объекта недвижимости - 1.

При наличии:

- электроснабжения;

- центрального отопления;

- водоснабжения;

- канализационной сети;

указанный коэффициент увеличивается на 0,1 за каждый из элементов;

 - конструктивное расположение объекта недвижимости:

- здание - 1,5;

- помещение в здании - 1,2;

- подвал (цоколь) - 1.

Кц - коэффициент цели использования нежилого помещения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Цель использования помещения, указываемая в договоре аренды | Кц |
| 1. | Банки | 3,0 |
| 2. | Предприятия общественного питания: |  |
| - рестораны, кафе, бары с реализацией алкогольной продукции и пива; | 2,5 |
| - закусочные, столовые с реализацией алкогольной продукции и пива; | 2,0 |
| - закусочные, столовые без реализации алкогольной продукции и пива | 1,2 |
| 3. | Розничная торговля: |  |
| - магазин с реализацией алкогольной продукции, пива и табачных изделий; | 1,5 |
| - магазин без реализации алкогольной продукции; | 1,3 |
| - магазин непродовольственных товаров; | 1,2 |
| - аптека | 1,3 |
| 4. | Офис, административное помещение, СМИ, почта | 2,0 |
| 5. | Склад, хранилище, гаражи, помещение под АТС, БСРТС | 1,1 |
| 6. | Помещения для осуществления видов деятельности: образование, спорт, культура | 1,0 |
| 7. | Бытовое обслуживание населения: |  |
| - помещение под мастерские по ремонту и техническому обслуживанию автомобилей, ремонту компьютерной, радиотелевизионной и электрической аппаратуры, иной бытовой техники, машин и приборов, ремонт и изготовление ювелирных изделий, иное бытовое обслуживание | 1,2 |
| 8. | Помещения под ремонтные, строительные работы и производство | 1,1 |
| 9. | Салоны красоты, маникюрные салоны, парикмахерские, массажные кабинеты, прочие косметические услуги | 2,6 |
| 10. | Деятельность коммерческих организаций в области здравоохранения | 2,0 |
| 11. | Иные цели | 1,2 |

Раздел N II. ПОРЯДОК ПЕРЕСМОТРА (ПЕРЕРАСЧЕТА)

АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ СРОКОМ

ДЕЙСТВИЯ БОЛЕЕ ОДНОГО ГОДА

Ежегодный перерасчет арендной платы, по договорам временного пользования (аренды) объектами недвижимости сроком действия более одного года производится по следующей формуле:

 - размер годовой арендной платы за временное пользование (аренду) объекта недвижимости, после перерасчета (без учета НДС);

 - действующий размер годовой арендной платы по договору;

 - коэффициент инфляции за истекший год.

Коэффициент инфляции (Кинф) определяется по следующей формуле:

 - официальный индекс потребительских цен в Приморском крае в процентном отношении за период "декабрь" текущего года к "декабрю" предыдущего года.

Приложение N 2

к решению

Думы Кировского

муниципального района

от 26.02.2015 N 147-НПА

ПОРЯДОК

СОГЛАСОВАНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА,

РЕКОНСТРУКЦИИ, РЕСТАВРАЦИИ, ИНЫХ НЕОТДЕЛИМЫХ

УЛУЧШЕНИЙ, ИЗГОТОВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ

В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ КИРОВСКОГО

МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА И ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТ

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру согласования проведения капитального ремонта, реконструкции, реставрации и иных неотделимых улучшений (далее - капитальный ремонт), изготовления технической документации на арендуемые объекты муниципального недвижимого имущества Кировского муниципального района (далее - объект недвижимого имущества).

1.2. Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом могут осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта, его перепланировка, не вызывающая изменения основных технико-экономических показателей здания.

2. Порядок согласования проведения капитального ремонта

и изготовления технической документации

2.1. Для получения согласования на проведение капитального ремонта и изготовления технической документации на арендуемый объект недвижимого имущества арендатор представляет в администрацию Кировского муниципального района:

- заявление о разрешении проведения капитального ремонта (изготовления технической документации) арендуемого объекта недвижимого имущества с зачетом затрат на его проведение в счет арендной платы, подписанное представителем балансодержателя;

- акт технического обследования, отражающий фактическое состояние объекта (дефектную ведомость) и обосновывающий необходимость проведения работ капитального характера, составленный и подписанный представителем балансодержателя, либо техническое заключение специализированной организации по результатам обследования объекта недвижимого имущества.

2.2. По результатам рассмотрения заявления арендатора администрация принимает решение о предоставлении (отказе в предоставлении) арендатору права на проведение капитального ремонта (изготовления технической документации).

2.3. При принятии положительного решения арендатор обязан представить на согласование в администрацию Кировского муниципального района для рассмотрения:

- проектную документацию и смету на проведение капитального ремонта, согласованные с балансодержателем объекта недвижимого имущества;

- план-график проведения работ.

2.4. Решение, принимаемое по результатам рассмотрения заявления арендатора, оформляется распоряжением администрации Кировского муниципального района. На основании данного распоряжения между арендодателем и арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды о проведении капитального ремонта (изготовления технической документации) и порядке компенсации затрат арендатора.

3. Условия и порядок возмещения затрат

3.1. Для подтверждения произведенных затрат арендатор не позднее 10 дней с даты окончания работ представляет в администрацию Кировского муниципального района:

- справку о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3), акты сдачи-приемки выполненных работ (форма КС-2), подписанные балансодержателем, документы подтверждающие стоимость затрат, понесенных на изготовления технической документации;

- копии договоров подряда (договоров на изготовление технической документации), заверенные надлежащим образом;

- копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы, с отметкой банка.

3.2. Администрация Кировского муниципального района проверяет представленные арендатором документы на соответствие объемов и стоимости работ ранее согласованной сметной документации на выполнение капитального ремонта (изготовление технической документации). Ответственность за достоверность представленных документов, а также фактическое выполнение объемов работ по капитальному ремонту (изготовлению технической документации) несет арендатор арендуемого объекта.

3.3. Возмещению подлежат затраты:

- на капитальный ремонт (в том числе работы по усилению или частичной замене) основных конструкций объекта недвижимого имущества в связи с неудовлетворительным техническим состоянием, подтвержденным материалами обследования;

- на ремонт или замену основных элементов конструкций (кровли, лестничных маршей и площадок, ремонт фасадов зданий, входных крылец, полов, перекрытий, стен, оконных и дверных заполнений и пр.);

- на ремонт или замену инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации, дренажа, при условии их неудовлетворительного технического состояния, и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт;

- на ремонт подвальных либо других неприспособленных помещений, находящихся в неудовлетворительном санитарно-техническом состоянии;

- на разработку проектно-сметной документации, включая затраты на обследование технического состояния объекта недвижимого имущества;

- на изготовление технической документации.

3.4. Затраты на текущий ремонт, косметический ремонт, отделочные работы, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, проведение работ по обеспечению технологических процессов и др.), не возмещаются.

3.5. Возмещению не подлежат расходы на ремонтные работы капитального характера, связанные с непосредственной деятельностью арендатора и его специфическими потребностями (перепланировка помещений, обустройство дополнительных входов или проемов, дополнительное тепло-, энерго-, водоснабжение, вентиляция и др.), а также работы, выполненные из дорогостоящих материалов и не связанные с улучшением технического состояния объекта (установка подвесных потолков, декоративных панелей, оконных рам, дверных полотен из улучшенных материалов и др.).

3.6. Непредвиденные работы и затраты по капитальному ремонту, реконструкции, неотделимым улучшениям объекта недвижимого имущества возмещению не подлежат.

3.7. Возмещение затрат арендатора на капитальный ремонт (изготовление технической документации) объекта недвижимого имущества осуществляется путем уменьшения арендной платы на сумму произведенных затрат (или части затрат) арендатора.

3.8. Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на проведение ремонтных работ (изготовление технической документации) возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

В случае если арендатор имеет задолженность по арендной плате, сумма долга вычитается из сумм затрат арендатора.

3.9. В зависимости от видов и объемов ремонтных работ арендатору объекта недвижимого имущества может быть предоставлена отсрочка внесения арендной платы.

Отсрочка предоставляется с момента начала проведения ремонтных работ на срок не более шести месяцев в пределах одного финансового года в соответствии с утвержденным арендодателем планом-графиком.

С момента предоставления отсрочки внесения арендной платы за объект недвижимого имущества начисление пени не производится.

При прекращении отсрочки арендатор обязан внести арендную плату за объект недвижимого имущества за период отсрочки, рассчитанную по расчетной ставке с учетом состояния объекта недвижимого имущества на момент начала проведения ремонтных работ в соответствии с планом-графиком их выполнения.

3.10. По окончании периода возмещения затрат новая ставка арендной платы рассчитывается в соответствии с Порядком расчета арендной платы за временное пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности Кировского муниципального района.