

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Администрация**  **муниципального образования**  **«Заиграевский район»**  **Республики Бурятия** |  | **Буряад Уласай**  **«Загарайн аймаг» гэһэн**  **нютагай засагай байгууламжын Захиргаан** |

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

19.04.2024 №163

п. Заиграево

Об утверждении методики расчета

арендной платы за муниципальное имущество,

находящееся в собственности муниципального образования

«Заиграевский район»

В целях реализации основных направлений социально-экономической политики Администрации муниципального образования «Заиграевский район», увеличения доходной части бюджета муниципального образования «Заиграевский район», руководствуясь [Положением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW355&n=71219&dst=100659)«О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования «Заиграевский район», утвержденным решением Заиграевского районного Совета депутатов муниципального образования «Заиграевский район» от 17.07.2020№ 55, статьями 29, 30 Устава муниципального образования «Заиграевский район»,

**постановляю:**

1. Утвердить [Методику](#P33) расчета арендной платы за муниципальное имущество, находящееся в собственности муниципального образования «Заиграевский район» (приложение).
2. Опубликовать настоящее Постановление в газете «Вперёд» и разместить на сайте <https://zaigraevo.gosuslugi.ru>
3. Настоящее Постановление вступает в силу с момента опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на М.С. Киселёва, заместителя руководителя Администрации по развитию инфраструктуры муниципального образования «Заиграевский район».

Глава муниципального образования

«Заиграевский район»,

Руководитель Администрации В.А. Шальков

Приложение

к Постановлению

Администрации муниципального образования

«Заиграевский район»

от 19.04.2024 г.№163

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО, НАХОДЯЩЕЕСЯ В

СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ЗАИГРАЕВСКИЙ РАЙОН»

1. Размер годовой арендной платы, начальный размер годовой арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды:

- за нежилые помещения и здания;

- за имущественные комплексы;

- за рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительную технику, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности (далее - движимое имущество);

- за сооружения и многолетние насаждения,

устанавливается на основании отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы, подготовленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

1.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определённая в отчёте, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендательной для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

2. Арендная плата подлежит ежегодному изменению, но не ранее чем через год с момента заключения договора аренды, в одностороннем порядке арендодателем на размер максимального уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды. При этом в договоре аренды на нежилые здания и помещения, заключенном на срок пять и более лет, предусматриваются изменения арендной платы на основании отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы, подготовленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности раз в три года после заключения договора аренды. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции в году, в котором был произведен перерасчет в связи с изменением на основании отчета об оценке, не проводится.

Если размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящей Методикой, ниже ранее установленного размера арендной платы, в том числе установленного по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества, он не подлежит изменению.

3. Арендная плата не включает в себя затраты по коммунальным, эксплуатационным, административно-хозяйственным услугам, текущему ремонту, налоги, сборы.

4. Минимальным сроком предоставления муниципального имущества в аренду является 1 день. Размер арендной платы за 1 день рассчитывается путем деления годовой арендной платы на 365 дней.

5. При передаче в аренду здания, помещения за основу принимается общая площадь объекта с учетом подсобных помещений (коридор, тамбур, лестничная клетка, санузел, туалет, умывальник, вестибюль, фойе и т.д.). Если подсобные помещения являются местами общего пользования для двух и более пользователей, они предоставляются пользователям в аренду пропорционально общим площадям.

6. Размер годовой арендной платы, начальный размер годовой арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды за нежилые помещения, здания,движимое имущество, включенные в реестр муниципального имущества, используемого в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливается с применением понижающего коэффициента в размере 0,9, кроме предоставления в аренду объектов, включенных в реестр с целевым использованием для оказания населению услуг в области жилищно-коммунального хозяйства.

Размер годовой арендной платы, начальный размер годовой арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды за нежилые помещения и здания, предоставляемые в аренду с целевым назначением для оказания населению услуг в области жилищно-коммунального хозяйства, устанавливается с применением понижающего коэффициента в размере 0,5.

В случае, если объекты, включенные в Реестр, являются объектами производственного назначения площадью не менее 500 кв. м и передаются в аренду для размещения технопарков, организации инновационного производства на срок более 5 лет, арендная плата устанавливается с применением коэффициентов в размере:

в первый год аренды - 0,4;

во второй год аренды - 0,6;

в третий год аренды - 0,8;

в четвертый год аренды и далее - 1.

6-1. Размер годовой арендной платы, начальный размер годовой арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды за нежилые помещения и здания, включенные в Перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Заиграевский район», свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав некоммерческих организаций) и предоставляемого в аренду социально ориентированным некоммерческим организациям, устанавливается с применением коэффициента в размере 0,5.

6-2. Размер годовой арендной платы, начальный размер годовой арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды за нежилые помещения и здания, предоставляемые в аренду, с целевым использованием для творческих художественных мастерских устанавливается с применением понижающего коэффициента в размере 0,5.

6-3. Размер годовой арендной платы при предоставлении муниципального имущества федеральным или республиканским учреждениям устанавливается с применением коэффициента в размере- 1.

6-4. При установлении в договоре аренды нежилого здания, помещения обязанности арендатора по проведению работ по капитальному ремонту с указанием в договоре аренды перечня работ, на период, необходимый для возмещения затрат арендатора, установленных сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью договора аренды, арендная плата устанавливается с применением понижающего коэффициента 0,1. В случае приостановления начислений арендной платы, предусмотренного [подпунктом 4.3.1.14](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW355&n=71219&dst=100671) Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования «Заиграевский район», утвержденного решением Заиграевского районного Совета депутатов муниципального образования «Заиграевский район» от 17.07.2020 № 55, период приостановления начислений арендной платы включается в период, необходимый для возмещения затрат арендатора.

Коэффициент не применяется в отношении отделимых улучшений и всех видов ремонтных работ, связанных со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, проведение работ по обеспечению технологических процессов, а также работ, связанных с обеспечением дополнительным тепло-, энерго- и водоснабжением).

Применение коэффициента оформляется дополнительным соглашением к договору аренды.

7. Размер годовой арендной платы, начальный размер годовой арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды за имущественные комплексы и движимое имущество, предоставляемые в аренду целевым назначением для оказания населению социально значимых услуг в сфере пассажирских перевозок транспортом общего пользования на территории муниципального образования «Заиграевский район», устанавливается с применением понижающего коэффициента в размере 0,01.

8. Размер годовой арендной платы, начальный размер годовой арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды за имущественные комплексы, сооружения и движимое имущество (в том числе являющиеся сетями электро- тепло-водоснабжения и водоотведения, хранилищами, гидротехническими сооружениями, скважинами), предоставляемые в аренду целевым назначением для оказания населению социально значимых услуг по регулируемым видам деятельности в сфере передачи электрической энергии и оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике, холодного водоснабжения и водоотведения, горячего водоснабжения, теплоснабжения, обращения с твердыми коммунальными отходами устанавливается с применением понижающего коэффициента в размере 0,1 при соблюдении одного из следующих условий:

8.1. Если имущество передается в аренду в период действия утвержденного тарифа до 1 мая года, предшествующего очередному периоду регулирования. Период применения понижающего коэффициента устанавливается до следующего регулируемого тарифом периода.

8.2. Если имущество передается в аренду в период действия утвержденного тарифа после 1 мая года, предшествующего очередному периоду регулирования. Период применения понижающего коэффициента устанавливается до последующего за следующим регулируемым тарифом периода.

8.3. Если на арендатора возлагаются обязанности по проведению капитального ремонта, технического перевооружения, реконструкции, модернизации, восстановлению, сносу (демонтажу) переданного в аренду имущества, созданию (строительство, приобретение) новых объектов, соответствующих целевому назначению переданного в аренду имущества, возмещению расходов по контролю за выполнением данных обязанностей, в объеме не менее 90% расчетной арендной платы без применения понижающего коэффициента и в сроки - не более срока, на который заключается договор аренды.

9. Размер годовой арендной платы, начальный размер годовой арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды за объекты сезонного функционирования (базы отдыха, аттракционы и т.п.) устанавливается по результатам ее рыночной оценки, учитывающей сезонный характер функционирования объектов, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. При этом период сезонного функционирования объектов устанавливается равным 5 месяцам.

9-1. Размер годовой арендной платы, начальный размер годовой арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды за имущество, не входящее в состав централизованных систем водоснабжения и водоотведения (водоналивные будки и выгребные ямы), устанавливается с применением понижающего коэффициента в размере 0,01.

10. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом в виде фиксированной суммы платежей, вносимых периодически:

- для организаций, осуществляющих регулируемый вид деятельности: оплата арендной платы производится не позднее двадцатого числа периода, устанавливаемого в договоре аренды, следующего за расчетным;

- для организаций, финансируемых из соответствующих бюджетов бюджетной системы Российской Федерации: оплата арендной платы производится не позднее десятого числа каждого месяца, следующего за расчетным;

- для иных арендаторов: оплата производится не позднее третьего числа каждого месяца (предоплата).

11. Размер годовой арендной платы, начальный размер годовой арендной платы при проведении торгов на право заключения договора аренды за имущественные комплексы, сооружения и движимое имущество (в том числе являющиеся сетями электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, хранилищами, гидротехническими сооружениями, скважинами), предоставляемые в аренду целевым назначением для оказания услуг по регулируемым видам деятельности в сфере передачи электрической энергии и оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике, холодного водоснабжения и водоотведения, горячего водоснабжения, теплоснабжения, устанавливается с применением понижающего коэффициента в размере 0,01 от рыночной стоимости годовой арендной платы в случае, если строительство и (или) реконструкция таких объектов осуществлялись за счет средств бюджетной системы Российской Федерации, срок эксплуатации таких объектов не превышает 5 лет и в отношении указанных объектов не требуется проведения капитального ремонта, технического перевооружения, реконструкции, модернизации, восстановления в период действия договора аренды. При этом срок договора аренды не может превышать 5 лет.

12. Размер годовой арендной платы за имущество, предоставляемое для размещения объектов почтовой связи, устанавливается с применением понижающего коэффициента в размере 0,1 в случае предоставления имущества, находящегося в муниципальной собственности, взамен имущества, расположенного на территории, в отношении которой введен режим функционирования "повышенная готовность" или "чрезвычайная ситуация".".

[13](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW355&n=57277&dst=100014). Положения, установленные настоящей Методикой, применяются к муниципальному имуществу, закрепленному на праве хозяйственного ведения и оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями, на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.