



## АДМИНИСТРАЦИЯ УДОМЕЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

25.05.2017

г. Удомля

№ 529-па

Об утверждении методики определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Удомельского городского округа

В соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Положением об аренде муниципального имущества Удомельского городского округа, утвержденным решением Удомельской городской Думы от 13.04.2017 №173, Администрация Удомельского городского округа

### ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить методику определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Удомельского городского округа (Приложение).

2. Разместить настоящее постановление на официальном сайте муниципального образования Удомельский городской округ в информационно-коммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования в печатном издании «Удомельская газета».

Глава Удомельского городского округа

Р.А. Рихтер

Методика  
определения и расчета арендной платы за пользование имуществом,  
находящимся в муниципальной собственности Удомельского городского округа

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика разработана в целях обеспечения постепенного перехода к установлению величины арендной платы за пользование имуществом (объектами нежилого фонда и движимым имуществом, за исключением земельных участков), находящимся в муниципальной собственности Удомельского городского округа (далее - муниципальное имущество), по рыночным арендным ставкам.

Вместе с тем, Методика учитывает интересы хозяйствующих субъектов, нуждающихся в экономической поддержке.

1.2. Арендная плата определяется и рассчитывается индивидуально для каждого объекта аренды.

1.3. Размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, либо по результатам торгов.

Отчет независимого оценщика должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденным Правительством Российской Федерации, иным нормативным правовым актам Российской Федерации, регулирующим вопросы оценочной деятельности.

1.4. Величина арендной платы, определенная в соответствии с пунктом 1.3 настоящей Методики, подлежит уменьшению в случае компенсации затрат арендатора на капитальный ремонт, реконструкцию, неотделимые улучшения объекта нежилого фонда по действующим договорам аренды на сумму затрат.

Уменьшение арендной платы производится в соответствии с порядком уменьшения арендной платы (Приложение), путем применения понижающего корректирующего коэффициента (Ккор) к определенному в соответствии с настоящей Методикой размеру арендной платы. При этом указанный коэффициент подлежит установлению лишь на период времени, позволяющий зачесть произведенные на объекте аренды затраты.

2. Расчет арендной платы за пользование  
недвижимым имуществом

2.1. Расчет арендной платы за пользование муниципальным имуществом, подлежащей ежемесячному перечислению в бюджет Удомельского городского округа, осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Апл} = \text{Аоц} \times \text{Кинф} \times \text{Ккор} \times 1/12$$

где

Апл - размер арендной платы, руб. в месяц;

Аоц - годовая рыночная арендная плата за пользование муниципальным имуществом, определенная на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, или по итогам публичных торгов, руб.;

Кинф - коэффициент ежегодного индексирования размера арендной платы с учетом уровня инфляции, который ежегодно определяется Администрацией Удомельского городского округа не позднее 1 апреля на основании данных органов статистики (в первый год аренды Кинф = 1);

Ккор - корректирующий коэффициент, применяемый для компенсации затрат арендатора на капитальный ремонт, реконструкцию, неотделимые улучшения на арендуемом объекте.

2.2. Размер арендной платы, определенный в соответствии с настоящей Методикой, устанавливается в договоре аренды на один год. В дальнейшем размер арендной платы может изменяться арендодателем в порядке и в сроки, установленные договором аренды, путем умножения действующего размера арендной платы на коэффициент Кинф. При этом новый размер арендной платы не может быть установлен меньше, чем он мог бы быть рассчитан на предстоящий период по настоящей Методике.

### 3. Корректирующий коэффициент (Ккор)

3.1. Корректирующий коэффициент (Ккор) устанавливается в значении:

0,5 - для арендаторов в случае компенсации их затрат на капитальный ремонт, реконструкцию, неотделимые улучшения на арендуемом объекте. В случае, если сумма компенсации затрат составляет менее 50 % от суммы месячной арендной платы, корректирующий коэффициент не применяется. Компенсация затрат производится по согласованию с Администрацией Удомельского городского округа одновременно.

1,0 - для остальных арендаторов.

### 4. Расчет арендной платы за пользование движимым имуществом

4.1. Расчет арендной платы за пользование движимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Удомельского городского округа, осуществляется по следующей формуле:

$$Апл = Аоц \times 1/12 ,$$

где

Апл - размер арендной платы в месяц, руб.;

Аоц - годовая рыночная арендная плата за пользование движимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Удомельского городского округа, определенная на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, или по итогам публичных торгов, руб.

Приложение  
к методике определения и расчёта  
арендной платы за пользование  
имуществом, находящимся в  
муниципальной собственности  
Удомельского городского округа

ПОРЯДОК  
уменьшения арендной платы в связи с проведением капитального  
ремонта, реконструкции, неотделимыми улучшениями объектов  
нежилого фонда муниципального имущества Удомельского городского округа

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет условия и порядок уменьшения арендной платы в связи с проведением капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений объектов нежилого фонда.

1.2. Уменьшение арендной платы в связи с проведением капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений объектов нежилого фонда производится Администрацией Удомельского городского округа.

1.3. В настоящем Порядке используются следующие понятия и термины:

Уменьшение арендной платы - процедура компенсации затрат арендатора в связи с произведенным капитальным ремонтом, реконструкцией, неотделимыми улучшениями объектов нежилого фонда (за исключением земельных участков) в счет прекращения частично обязательства арендатора по арендной плате, установленной заключенным договором аренды, в связи с произведенным капитальным ремонтом, реконструкцией или неотделимыми улучшениями объекта аренды.

Капитальный ремонт - проведение работ с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций здания и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей объекта.

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства (количество и площадь помещений, строительный объем и общая площадь помещений, строительный объем и общая площадь здания, вместимость, пропускная способность и т.д.) или его назначения в целях улучшения условий использования, качества обслуживания, увеличения объема товаров (работ, услуг).

При реконструкции объектов коммунального и социально-культурного назначения могут предусматриваться расширение существующих и строительство новых зданий и сооружений подсобного и обслуживающего назначения.

Неотделимые улучшения - комплекс строительных работ, в результате которых произошло улучшение объекта нежилого фонда, неотделимое от объекта без причинения ущерба последнему.

Балансодержатель - организация, владеющая объектом недвижимого имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, на балансовом учете которой числится объект аренды.

Объект аренды - объект муниципального недвижимого имущества, являющийся предметом договора аренды, в отношении которого произведен либо подлежит проведению капитальный ремонт, реконструкция, неотделимые улучшения.

Арендная плата - плата за пользование муниципальным имуществом Удомельского городского округа, определенная на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, или по итогам публичных торгов.

1.4. 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. Условия уменьшения арендной платы в связи с проведенным капитальным ремонтом, реконструкцией, неотделимыми улучшениями объекта нежилого фонда

2.1. Уменьшение арендной платы в связи с проведением капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений объекта нежилого фонда производится при одновременном соблюдении следующих условий:

2.1.1. Наличие заключенного в установленном порядке договора аренды объекта нежилого фонда;

2.1.2. Проведение капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений объекта нежилого фонда в соответствии с условиями договора аренды является обязанностью арендодателя;

2.1.3. Проведение капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений объекта нежилого фонда было согласовано администрацией города Удомля;

2.1.4. Отсутствие у арендатора задолженности по арендной плате, установленной договором.

## 3. Порядок уменьшения арендной платы в связи с проведенным капитальным ремонтом, реконструкцией, неотделимыми улучшениями объекта нежилого фонда

3.1. Для получения согласования Администрации Удомельского городского округа на проведение капитального ремонта, реконструкцию, неотделимые улучшения объекта нежилого фонда, закрепленного в установленном порядке, арендатор представляет в Администрацию Удомельского городского округа следующие документы:

- заявление о разрешении проведения капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений арендуемого объекта с применением в качестве арендной платы затрат на его проведение с перечнем видов работ, планируемых к проведению;

- акт технического обследования, отражающий фактическое состояние объекта и обосновывающий необходимость проведения работ капитального характера, составленный соответствующей организацией технической инвентаризации.

3.2. Администрация Удомельского городского округа для решения вопроса о необходимости проведения капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений объекта нежилого фонда, являющегося муниципальной собственностью Удомельского городского округа, привлекает к работе специалистов своих отделов и подразделений, а также при необходимости специалистов других организаций (по согласованию).

Специалисты, привлеченные к работе, с выездом на место в присутствии арендатора и балансодержателя проверяют соответствие реального технического состояния объекта и объема ремонтных работ по акту технического обследования и дают письменное заключение о необходимости проведения капитального ремонта объекта нежилого фонда, являющегося муниципальной собственностью Удомельского городского округа.

3.3. После подтверждения объема работ Администрация Удомельского городского округа принимает решение о согласовании проведения капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений объекта нежилого фонда (либо об отказе) в течение 20 календарных дней с момента поступления заявления в форме письменного уведомления, направляемого в течение 3-х календарных дней с момента принятия решения.

3.4. Арендатор после согласования по своему усмотрению определяет начало проведения капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений, оформляет договор подряда.

Для контроля сроков выполнения ремонтных работ арендатор представляет в Администрацию Удомельского городского округа:

- договор подряда о проведении работ по капитальному ремонту, реконструкции, неотделимых улучшений объекта нежилого фонда арендатора с организацией, отвечающей требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам осуществляющим выполнение работ, оказание услуг;

- календарный план-график проведения капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений объекта нежилого фонда к договору подряда, составленный с учетом норм продолжительности капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений.

3.5. После выполнения капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений объекта нежилого фонда арендатор в течении 30-ти календарных дней с момента завершения работ представляет в Администрацию Удомельского городского округа комплект документов, включающий в себя:

- сметную документацию, составленную с применением норм, нормативов, расценок, используемых при работах, финансируемых из бюджетных источников. Смета должна отражать объем и виды работ, разрабатываться на основе акта технического обследования объекта.

- акт о приемке выполненных работ;

- финансовые документы, подтверждающие затраты арендатора на проведение капитального ремонта, реконструкцию, неотделимые улучшения объекта нежилого фонда (копии платежных поручений, квитанций к приходным кассовым ордерам и другие финансовые документы).

3.6. Для проведения проверки выполненного объема капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений объекта нежилого фонда Администрация Удомельского городского округа может привлекать специалистов. Специалисты с выездом на место в присутствии арендатора и балансодержателя проводят проверку выполненного объема ремонтных работ и делают письменное заключение по фактически выполненному объему ремонтных работ и его качеству.

3.7 Администрация Удомельского городского округа в отношении объектов числящихся в муниципальной казне на основании представленных документов:

- издает распоряжение об уменьшении арендной платы в связи с проведением капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений объекта нежилого фонда путем применения корректирующего коэффициента, применяемого для компенсации затрат арендатора на капитальный ремонт, реконструкцию, неотделимые улучшения на арендуемом объекте, к определенной договором аренды арендной плате. При этом указанный коэффициент подлежит установлению лишь на период времени, позволяющий компенсировать произведенные на объекте аренды затраты, в пределах срока действия договора аренды объекта нежилого фонда и равных сумм взаимных обязательств арендатора и арендодателя. В случае, если сумма компенсации затрат составляет менее 50 % от суммы месячной арендной платы, корректирующий коэффициент не применяется. Компенсация затрат производится по согласованию с Администрацией Удомельского городского округа единовременно.

- заключает дополнительное соглашение к заключенному в установленном порядке договору аренды объекта нежилого фонда об уменьшении арендной платы в связи с проведенным капитальным ремонтом, реконструкцией, неотделимыми улучшениями объекта нежилого фонда.

3.8. В отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий или в оперативном управлении муниципальных учреждений, арендодатели заключают дополнительное соглашение к заключенному в установленном порядке договору аренды объекта нежилого фонда, об уменьшении арендной платы в связи с проведенным капитальным ремонтом, реконструкцией, неотделимыми улучшениями объекта нежилого фонда с соблюдением процедуры согласования проведения работ с арендодателем.

#### 4. Заключительные положения

4.1. Возмещению подлежат затраты на проведение следующих видов работ:

-замена аварийных конструкций зданий(фундаменты, стены и другие несущие конструкции, кровля, полы);

- восстановление или замена инженерных сетей пришедших в негодность (канализация, холодное водоснабжение, отопление, электроснабжение);

-ремонт фасада зданий, сооружений;

-полная замена ветхих оконных и дверных блоков, а также ворот.

Расходы на ремонтные работы капитального характера, связанные с непосредственной деятельностью арендатора и его специфическими потребностями (перепланировка помещений, дополнительное тепло-, энерго-, водоснабжение, вентиляция, обустройство дополнительных входов или проемов и др.), а также работы, выполненные из дорогостоящих материалов и не связанные с улучшением технического состояния объекта (подвесные потолки, декоративные панели, мраморные полы, паркетные полы, дверные полотна и др.), возмещению не подлежат.

4.2. Непредвиденные работы и затраты по капитальному ремонту, реконструкции, неотделимым улучшениям объекта нежилого фонда или осуществление их без согласия собственника и балансодержателя, возмещению не подлежат.

4.3. Затраты арендатора на составление дефектной ведомости, сметной документации возмещению в счет арендной платы не подлежат.