**Суровикинская районная Дума**

## Волгоградской области

**404415 г.Суровикино ул. Ленина, 64 т. 9-38-59**

## Решение

от 2013 г. №

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

**ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ СУРОВИКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

В целях повышения эффективности процесса управления объектами, находящимися в муниципальной собственности Суровикинского муниципального района, в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в 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", на основании ст. 27 Устава Суровикинского муниципального района Суровикинская районная Дума решила:

 1.Утвердить [Методику](#Par31) по определению арендной платы за пользование муниципальным имуществом Суровикинского муниципального района (прилагается).

 2. Решение Суровикинской районной Думы Волгоградской области от 17.12.2010 N 11/88

"Об утверждении Методики по определению доходной части бюджета в составе арендной платы за объекты, относящиеся к муниципальной собственности Суровикинского муниципального района Волгоградской области"признать утратившим силу.

3.Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования в общественно-политической газете Суровикинского района «Заря».

Глава Суровикинского

муниципального района И.А.Шульц

Утверждена

решением

Суровикинской районной Думы

от 2013 г. N

**МЕТОДИКА**

**ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ**

**МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ СУРОВИКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

1. Основные положения

1.1. Настоящая Методика разработана в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности", Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", а также с учетом опыта, накопленного в Волгоградской области при сдаче в аренду имущества.

1.2. Методика определяет общий порядок определения величины арендной платы при сдаче в аренду объектов муниципальной собственности Суровикинского муниципального района Волгоградской области (далее по тексту - объект) в случае заключения договоров аренды без проведения торгов, изменении размера арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по ранее заключенным договорам, заключенным на основании настоящей Методики, определения начальной (минимальной) цены арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов, за исключением земельных участков и объектов муниципального жилого фонда.

2. Определение арендной платы за пользование

объектами муниципальной собственности

2.1.Величина арендной платы (начальная (минимальная) цена арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов) за пользование объектами муниципальной собственности определяется в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

2.2.Величина арендной платы (начальная (минимальная) цена арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов) - рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности (далее именуется - рыночная стоимость), 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" и Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 N 256.

Рыночная стоимость применяется для заключения договора аренды муниципального имущества, если с даты составления отчета об оценке до даты заключения договора аренды муниципального имущества или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

При заключении договора аренды по итогам проведения торгов арендная плата устанавливается в соответствии с предложением победителя торгов.

При изменении арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в ранее заключенных договорах аренды (в том числе в случае их пролонгирования), заключенных на основании настоящей Методики, арендная плата определяется путем сравнения рыночной стоимости арендной платы, принимаемой в соответствии с отчетом об оценке, с арендной платой по действующему договору аренды и устанавливается в размере, соответствующем наибольшему значению.

2.3.В договорах, заключенных на срок более года, и в договорах, заключенных на срок менее года и пролонгируемых в соответствии с действующим законодательством на новый срок без проведения торгов, размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом подлежит ежегодной индексации в соответствии с ростом потребительских цен на товары и услуги населению по Волгоградской области за год по состоянию на 1 ноября года, предшествующего пересчету, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области.

2.4.Заказчиком на выполнение независимой оценки рыночной стоимости за пользование объектом муниципальной собственности выступает арендодатель имущества, при этом произведенные им затраты подлежат возмещению арендатором согласно договору аренды по отдельным реквизитам в виде единовременного платежа.

3. Определение арендной платы за пользование зданиями,

строениями, встроенными помещениями

3.1. Объектом оценки при определении арендной платы за пользование зданиями, отдельными помещениями зданий, строениями, встроенными помещениями (далее - нежилые помещения) выступает рыночная стоимость за пользование нежилым помещением за единицу арендуемой площади (1 кв. м) или в целом за общую арендуемую площадь в течение одного платежного периода (месяц, год).

3.2. Рыночная стоимость за пользование нежилым помещением (1 кв. м и/или в целом) рассчитывается без учета затрат на эксплуатацию и содержание здания, строения, помещения, коммунальных услуг, налогов, имеющих отношение к объекту аренды.

3.3. Общая площадь арендуемого нежилого помещения состоит из полезной площади, состоящей из площади кабинетов, площади вспомогательных и технических помещений, используемой исключительно арендатором, а также части вспомогательных и технических помещений (холлы, коридоры, лестничные марши, площадки, санузлы, бытовые комнаты и т.д.), используемых арендатором совместно с другими пользователями здания. Размер вспомогательных и технических помещений, приходящихся на 1 кв. м полезной площади арендуемых помещений, определяется в соответствии с данными технического паспорта объекта по коэффициенту соотношения вспомогательных и технических площадей, используемых арендатором совместно с другими пользователями здания, к полезной площади объекта.

При наличии вспомогательных и технических помещений, сданных в аренду по отдельному договору, их площадь подлежит исключению из подсчета площади, возможной для совместного использования, и при расчете коэффициента суммируется с полезной площадью нежилого помещения.

При коэффициенте соотношения совместно используемых вспомогательных и технических помещений к полезной площади нежилого помещения больше 0,4 он устанавливается в размере 0,4.

Если в аренду сдаются обособленные нежилые помещения, 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 в которые обеспечивает данный вход.

3.4. В случае если рыночная стоимость в отчете об оценке определена за пользование 1 кв. м площади, арендная плата за пользование нежилым помещением в целом за общую арендуемую площадь рассчитывается по формуле:

Азс = РС x S, где:

Азс - сумма арендной платы за пользование нежилым помещением;

РС - рыночная стоимость за пользование 1 кв. м нежилого помещения;

S - площадь сданного в аренду нежилого помещения.

4. Определение арендной платы за пользование

иным муниципальным имуществом

4.1. Объектом оценки при определении арендной платы за пользование иным муниципальным имуществом выступает рыночная стоимость за пользование данным муниципальным имуществом.

4.2. Рыночная стоимость рассчитывается в целом за объект иного муниципального имущества без учета затрат на его эксплуатацию и содержание, налогов, имеющих отношение к объекту аренды.

4.3. Определение арендной платы при почасовом

использовании муниципального имущества

При сдаче в аренду муниципального имущества для почасового использования арендная плата, установленная в соответствии с настоящей Методикой, корректируется на коэффициент соотношения количества фактических часов аренды имущества к среднему количеству рабочих часов в месяц (принимаются согласно данным производственного календаря на соответствующий год) по следующей формуле:

Апч = РС x ФЧ / РЧ, где:

Апч - сумма арендной платы в месяц при почасовом использовании муниципального имущества;

РС - рыночная стоимость за пользование муниципальным имуществом;

ФЧ - количество фактических часов аренды муниципального имущества;

РЧ - среднее количество рабочих часов в месяц, принимаемое согласно данным производственного календаря на соответствующий год.