



СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ «КАЛИНИНСКИЙ РАЙОН»

РЕШЕНИЕ

от «14 » сентября 2017 г.

№ 191

г. Тверь

Об утверждении методики определения величины арендной платы за объекты нежилого фонда, находящиеся в муниципальной собственности

В целях наиболее эффективного использования имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Тверской области «Калининский район», руководствуясь статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Тверской области «Калининский район» Собрание депутатов муниципального образования Тверской области «Калининский район» решило:

1. Утвердить Методику определения величины арендной платы за объекты нежилого фонда, находящиеся в муниципальной собственности (далее – Методика) (прилагается).
2. Считать утратившим силу решение Собрания депутатов муниципального образования Тверской области «Калининский район» от 28.05.2009 № 59 «Об утверждении методики определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Тверской области «Калининский район».
3. Опубликовать настоящее решение в общественно-политической газете «Ленинское знамя» и на официальном сайте администрации муниципального образования Тверской области «Калининский район» <http://www.kalinin-adm.ru>.
4. Настоящее решение вступает в силу с даты его официального опубликования.

Глава муниципального образования

В.В. Завадский

Методика
определения величины арендной платы за объекты нежилого фонда,
включая объекты промышленности,
находящиеся в муниципальной собственности

I. Общие положения

1. Настоящая Методика устанавливает порядок определения размера арендной платы за объекты нежилого фонда, включая объекты промышленности, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Тверской области «Калининский район».

Цель методики – обеспечение постепенного перехода к установлению величины арендной платы за муниципальное имущество на основе рыночных ставок, складывающихся на рынке недвижимости, с учетом интересов хозяйствующих субъектов, нуждающихся в экономической поддержке.

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

3. При определении размера арендной платы за пользование объектом нежилого фонда, находящимся в муниципальной собственности, учитывается рыночная стоимость объекта аренды.

4. Рыночная стоимость объекта определяется независимым оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными правовыми актами Российской Федерации и Тверской области, регулирующими вопросы оценочной деятельности.

5. Величина арендной платы в договоре устанавливается:

- по результатам торгов, при этом стартовая цена за пользование объектом нежилого фонда, выставленного на торги, определяется по результатам рыночной оценки объекта недвижимости, проведенной независимым оценщиком, с указанием рекомендуемой арендной платы – в случаях, когда проведение торгов является обязательным;
- на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости объекта недвижимости с указанием рекомендуемой арендной платы – во всех остальных случаях.

6. В случае признания торгов несостоявшимися ввиду того, что заявку на участие подал лишь один участник, договор аренды может быть заключен с этим участником исходя из начального размера арендной платы, который был указан в извещении о торгах.

II. Корректирующий коэффициент (Ккор) и коэффициент социальной значимости арендатора (Ксз)

7. Величина арендной платы, определенная в соответствии с пунктом 5 раздела I настоящей Методики, может быть уменьшена с учетом понижающих коэффициентов Ккор и Ксз в следующих случаях:

- при зачете затрат арендатора в связи с проведением им в установленном порядке и за свой счет капитального ремонта (реконструкции, неотделимых улучшений) объекта нежилого фонда по действующим договорам аренды – на сумму произведенных затрат;

- для отдельных категорий арендаторов, нуждающихся в экономической поддержке, с учетом интересов хозяйствующего субъекта.

8. Размер арендной платы за арендуемые объекты, находящиеся в муниципальной собственности, рассчитывается с применением коэффициента социальной значимости, значение которого устанавливается для различных категорий арендаторов в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

Значения коэффициента социальной значимости для отдельных категорий арендаторов муниципального имущества

№ п/п	Предприниматели, организации, объединения, учреждения и виды деятельности арендаторов помещений (зданий)	Коэффициент социальной значимости (Ксз)
1	Государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия, органы местного самоуправления	0,5
2	Государственные организации, состоящие на бюджетном финансировании, без прав коммерческой деятельности	0,5
3	Аптеки	0,4
4	Услуги связи	0,4
5	Фонды и общественные организации, некоммерческие партнерства, финансируемые за счет членских взносов – при использовании помещения под социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели	0,3

6	Религиозные организации, зарегистрированные в установленном порядке – в части помещений, используемых для совершения религиозных обрядов и церемоний	0,3
7	Организации и индивидуальные предприниматели, оказывающие бытовые услуги населению (парикмахерские услуги, ремонт сложной бытовой техники, часов, обуви, зонтов, фотоуслуги, химчистка, изготовление ключей и пр.)	0,2
8	Производство товаров народного потребления	0,2
9	Прочие арендаторы	1,0

9. Корректирующий коэффициент (Ккор) устанавливается в значении 0,5. Коэффициент применяется органом по управлению муниципальным имуществом на срок, позволяющий зачесть произведенные арендатором на объекте затраты в связи с проведенным им в установленном порядке капитальным ремонтом (реконструкцией, неотделимыми улучшениями). После проведения капитального ремонта (реконструкции, неотделимых улучшений) размер арендной платы, подлежащий уплате по договору аренды, определяется с учетом корректирующего коэффициента с одновременным пересмотром рыночной арендной платы независимым оценщиком.

III. Расчет арендной платы

10. Расчет арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Арендная плата} = \text{Аоц} \times S \times \text{Ксз} \times \text{Кинфл} \times \text{Ккор} + \text{Соц},$$

где:

Аоц – рыночная стоимость аренды одного квадратного метра (руб./кв.м.) в год без НДС, коммунальных и эксплуатационных услуг, определенная независимым оценщиком и/или по результатам торгов по правилам, установленным настоящей Методикой;

S – площадь арендуемого помещения (кв.м.);

Ксз – коэффициент социальной значимости, установленный для отдельных групп арендаторов в соответствии с пунктом 8 раздела II настоящей Методики;

К инфл – коэффициент уровня инфляции, который устанавливается распоряжением администрации муниципального образования Тверской области «Калининский район» на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тверской области, не позднее 1 февраля каждого года;

Ккор – корректирующий коэффициент, применяемый в случаях компенсации затрат арендатора в связи с проводимым им капитальным ремонтом (реконструкцией, неотделимыми улучшениями) на арендуемом объекте нежилого фонда;

Соц – величина взноса арендатора по возмещению затрат собственника на оценку объекта.

IV. Заключительные положения

11. Страхование объектов недвижимости, передаваемых в аренду, осуществляется самостоятельно арендаторами, в соответствии с условиями договора аренды.

12. Сумма исчисленной годовой арендной платы по договору аренды без учета затрат на оценку объекта распределяется пропорционально количеству месяцев аренды в году и уплачивается арендатором ежемесячно в равных долях. Затраты на оценку объекта аренды, понесенные арендодателем, возмещаются арендатором ежемесячно равными долями на протяжении срока аренды, но во всех случаях не дольше года.