



**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«УГРАНСКИЙ РАЙОН» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14.04.2017г № 139

**Об утверждении Порядка
определения годовой арендной
платы за пользование объектами
муниципальной собственности
муниципального образования
«Угранский район» Смоленской
области**

Руководствуясь Федеральным законом от 29.07.1998г №135-ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования «Угранский район» Смоленской области, утвержденным решением Угранского районного Совета депутатов Смоленской области от 28.06.2016г №26, Администрация муниципального образования «Угранский район» Смоленской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности муниципального образования «Угранский район» Смоленской области.

Глава муниципального образования
«Угранский район» Смоленской области



Н.С.Шишигина

ПОРЯДОК
определения годовой арендной платы за пользование объектами
муниципальной собственности муниципального образования
«Угранский район» Смоленской области

1. Введение

1.1. Порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности муниципального образования «Угранский район» Смоленской области (далее – Порядок) разработан на основании Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ) в целях повышения эффективности использования имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Угранский район» Смоленской области.

1.2. Порядок предназначен для установления единого экономически обоснованного подхода к определению размера арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности.

1.3. Порядок применяется для расчета годовой арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности муниципального образования «Угранский район» Смоленской области, за исключением:

- земельных участков;
- участков недр;
- лесного фонда;
- водных объектов;
- особо охраняемых природных территорий;
- иных природных ресурсов;
- объектов жилищного фонда.

2. Общие положения

2.1. Порядок применяется по отношению к вновь заключаемым договорам аренды объектов, а также для перерасчета годовой арендной платы по долгосрочным договорам аренды объектов.

2.2. Годовая арендная плата рассчитывается индивидуально для каждого объекта.

2.3. Оценка рыночной годовой арендной платы за пользование объектом проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности

3.1. Годовая арендная плата за пользование объектами по договорам, заключаемым по результатам проведения торгов, устанавливается по предложению победителя торгов.

3.2. Начальная величина годовой арендной платы за пользование объектами (Ан) для проведения торгов и величина годовой арендной платы за пользование объектами по договорам, заключаемым в соответствии с федеральным законодательством без проведения торгов определяются по формуле:

$A_n = A_d + C_{oc}$, где:

Ад - доходная величина годовой арендной платы за пользование объектом (чистый доход от сдачи объекта в аренду), которая равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование объектом;

Соц - величина размера возмещаемых арендатором затрат, произведенных при оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом.

Величина годовой арендной платы за пользование объектом по долгосрочным договорам аренды объектов после первого года пользования объектом (Апл) определяется по формуле:

$A_{пл} = A_p + I_{нф}$, где:

Ап - величина годовой арендной платы за пользование соответствующим объектом, установленная в договоре аренды;

Инф - доля величины годовой арендной платы за пользование объектом (в процентах), соответствующая уровню инфляции, установленному федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

4. Порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности, включенными в перечень имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)

4.1. Годовая арендная плата за пользование объектом рассчитывается индивидуально для каждого объекта.

4.2. Оценка рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщиком, имеющим лицензию на осуществление указанного вида деятельности, и отражается в отчете об оценке имущества.

4.3. Начальная цена торгов на право заключения договора аренды равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование объектом.

4.4. Органы местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области вправе определить для субъектов малого и среднего предпринимательства социально значимые виды деятельности, иные установленные областными муниципальными программами (подпрограммами) приоритетные виды деятельности, в отношении которых может быть установлена льгота в качестве понижающего коэффициента.

4.5. Величина годовой арендной платы за пользование объектом (А) определяется по следующей формуле:

$A = (A_d + Coц) \times K_p$, где:

A_d - доходная величина годовой арендной платы за пользование объектом (чистый доход от сдачи объекта в аренду), которая равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование объектом;

$Coц$ - величина размера возмещаемых арендатором затрат, произведенных при оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом;

K_p - понижающий коэффициент.

Понижающий коэффициент устанавливается равным 0,1 для субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности (ОК 029-2001) социально значимые виды деятельности по следующим разделам:

- растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях(01);

- деятельность социальных столовых,буфетов или кафетериев(в офисах,болницах,школах)на основе льготных цен на питание(56.29.4)

Величина годовой арендной платы за пользование объектом по договорам аренды после первого года пользования объектом ($A_{пл}$) определяется по следующей формуле:

$A_{пл} = A_p + Инф$, где:

A_p - величина годовой арендной платы за пользование соответствующим объектом, установленная в договоре аренды;

$Инф$ - доля величины годовой арендной платы за пользование объектом (в процентах), соответствующая уровню инфляции, установленному федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

5. Договор аренды объекта

5.1. Объект предоставляется в аренду на основании краткосрочных или долгосрочных договоров. В отношении объектов муниципального имущества, включенных в перечень имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) объект предоставляются в аренду на срок не менее чем 5 лет. По истечении срока действия договора аренды он подлежит расторжению. Срок договора аренды может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления заинтересованного лица.

5.2. Краткосрочный договор аренды заключается на срок не более одного года.

5.3. В договоре аренды может быть указано, что:

- расходы по содержанию арендованного объекта не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, и включают в себя:

- плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги;

- возмещение затрат органа, учреждения, казенного предприятия, предприятия на амортизационные отчисления, налоги на землю и имущество в части передаваемого в аренду объекта;

- возмещение затрат, связанных со страхованием объекта.

Указанные расходы несет арендатор посредством возмещения органу по отдельному договору, заключенному между органом и арендатором.

Договоры на эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги могут заключаться арендатором с организациями, предоставляющими указанные услуги.