



БЕРЕЗНИКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА ПЕРМСКОГО КРАЯ

VI СОЗЫВ

РЕШЕНИЕ № 165

Дата принятия 25 октября 2016 г.

**О внесении изменений
в решение Березниковской
городской Думы
от 27.03.2012 № 327
«Об утверждении Положения
об аренде муниципального
имущества и Методики
расчета арендной платы
при передаче в аренду
муниципального имущества
без проведения торгов»**

На основании пункта 7 Положения об управлении имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Березники», утвержденного решением Березниковской городской Думы от 26 марта 2002 г. № 148, в соответствии со статьей 36 Устава муниципального образования «Город Березники»

Березниковская городская Дума РЕШАЕТ:

1. Внести в решение Березниковской городской Думы от 27 марта 2012 г. № 327 «Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества и Методики расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества без проведения торгов» (далее – Решение) следующие изменения:

1.1. Наименование Решения изложить в следующей редакции:

«Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества и Методики расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества»;

1.2. в пункте 2 Решения слова «без проведения торгов» исключить;

1.3.в Положение об аренде муниципального имущества внести изменения согласно приложению 1 к настоящему решению;

1.4.Методику расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества изложить в редакции согласно приложению 2 к настоящему решению.

2.Опубликовать настоящее решение в официальном печатном издании.

3.Разместить настоящее решение, приложения 1 и 2, указанные в пункте 1 настоящего решения, на официальных сайтах Березниковской городской Думы и администрации города в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

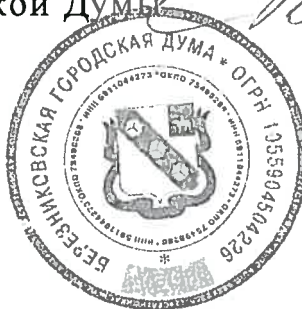
4.Настоящее решение вступает в силу со дня, следующего за днем его официального опубликования.

Глава города Березники


С.П.Дьяков

Председатель
Березниковской городской Думы


Э.В.Смирнов



31.10.2016г.

**Изменения,
которые вносятся в Положение об аренде муниципального имущества,
утвержденное решением Березниковской городской Думы
от 27.03.2012 № 327**

1. В разделе 1:

1.1. пункт 1.2. признать утратившим силу;

1.2. пункт 1.4. признать утратившим силу;

1.3. дополнить пунктами 1.10 и 1.11 следующего содержания:

«1.10. Предоставление арендатором части переданного в аренду муниципального имущества в безвозмездное пользование допускается в случаях, когда такое предоставление предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и необходимо в целях осуществления арендатором предусмотренных учредительными документами и договорам аренды видов деятельности, при условии, что арендная плата по договору аренды не изменяется.

1.11. Муниципальное имущество предоставляется в аренду при условии оплаты арендатором расходов, связанных с оплатой коммунальных услуг, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД) (в случае, если муниципальное недвижимое имущество расположено в МКД), и иных расходов, связанных с содержанием имущества.»

2. Абзац девятый пункта 3.2 раздела 3 изложить в следующей редакции:

«з) экспертная оценка и экспертное заключение при передаче в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным образовательным учреждением, являющимся объектом социальной инфраструктуры для детей, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, оформленные и выданные учредителем соответствующего муниципального учреждения по формам, утвержденными приказами руководителей учредителя.»

3. В разделе 4:

3.1. пункт 4.4 изложить в следующей редакции:

«4.4. Подготовку проекта договора аренды муниципального имущества осуществляет арендодатель в соответствии с типовыми формами договоров аренды муниципального имущества, утвержденными приказом начальника УИЗО.»;

3.2. абзац первый пункта 4.6 изложить в следующей редакции:

«4.6. Прекращение действия и досрочное расторжение договора аренды муниципального имущества, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, договором аренды муниципального имущества и настоящим Положением.»

4.В разделе 5:

1.4.1.пункт 5.2 изложить в следующей редакции:

«5.2.Размер арендной платы при передаче муниципального имущества в аренду без проведения торгов определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, выполненного в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности (за исключением случаев, указанных в пункте 5.9 настоящего Положения).

Размер арендной платы (начальная цена, цена лота) при проведении торгов определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества (далее – Методика) и утверждается комиссией по аренде.»;

4.2.пункт 5.4 изложить в следующей редакции:

«5.4.Комиссия по аренде вправе снизить размер арендной платы на 30% от начального размера (цены лота) в случае, если торги были признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок, на 60 % от начального размера в случае, если по указанной причине признаны несостоявшимися повторные торги, и на 90 % от начального размера в случае, если по указанной причине торги признаны несостоявшимися более двух раз.»;

4.3.в пункте 5.9 слова «Методикой расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества без проведения торгов (далее – Методика)» заменить словом «Методикой»;

4.4.пункт 5.12. исключить.

5.Абзац третий пункта 7.2. раздела 7 изложить в следующей редакции:

«б)отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы либо расчета арендной платы (в случаях передачи муниципального имущества в аренду, указанных в пунктах 5.2, 5.9 настоящего Положения), произведенного в соответствии с Методикой»;

МЕТОДИКА
расчета арендной платы при передаче в аренду
муниципального имущества

1. Общие положения

1.1. Методика расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества (далее – Методика) устанавливает порядок определения размера арендной платы при передаче в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Город Березники» (далее – муниципальное имущество):

1.1.1. по результатам проведения конкурса или аукциона (далее – торгов) на право заключения договора аренды, в целях определения начальной цены (цены лота);

1.1.2. без проведения торгов:

на срок не более чем 30 календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев;

при передаче муниципального имущества во временное пользование;

при передаче муниципального имущества в аренду некоммерческим организациям в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

1.2. Настоящая Методика устанавливает порядок определения размера арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества в виде:

– отдельно стоящего здания, части отдельно стоящего здания, помещения (встроенного, пристроенного, встроенно-пристроенного), части помещения, входящих в состав отдельно стоящего жилого и нежилого здания (далее – Объект);

– производственных зданий, сооружений и движимого имущества, которые входят в состав коммунальных комплексов, обеспечивающих муниципальное образование «Город Березники» услугами теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения (далее – Имущество коммунальной инфраструктуры).

1.3. Размер арендной платы по настоящей Методике определяется без учета налога на добавленную стоимость (НДС), расходов, связанных с оплатой коммунальных услуг, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД) (в случае, если муниципальное недвижимое имущество расположено в МКД), и иных расходов, связанных с содержанием имущества.



2. Расчет арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды, в целях определения начальной цены (цены лота)

2.1. Расчет арендной платы за Объект определяется путем умножения базовой ставки арендной платы на площадь арендуемого Объекта и корректировочные коэффициенты:

$$A_n = S \times P_b \times K_{тр} \times K_r \times K_э \times K_{сз} \times K_{инж} \times K_c, \text{ где}$$

A_n – годовая сумма арендной платы, рублей, без НДС;

S – площадь арендуемого Объекта, кв. м;

P_b – базовая ставка для расчета годовой арендной платы, рублей за 1 кв.м в год;

$K_{тр}$ – коэффициент, учитывающий территориальное расположение Объекта;

K_r – коэффициент, учитывающий назначение и расположение Объекта;

$K_э$ – коэффициент, учитывающий срок эксплуатации Объекта;

$K_{сз}$ – коэффициент социальной значимости, характеризующий вид деятельности арендатора в арендуемом Объекте;

$K_{инж}$ – коэффициент, учитывающий степень благоустроенности Объекта;

K_c – коэффициент состояния объекта, учитывающий состояние Объекта.

2.1.1. Значение базовой ставки и корректировочных коэффициентов.

2.1.1.1. Базовая ставка (P_b) для расчета арендной платы принимается равной 3000,00 рублей.

Базовая ставка ежегодно, начиная с 01 января очередного года, индексируется для учета инфляции путем умножения базовой ставки предыдущего года на коэффициент индексации платы (далее – коэффициент Кип).

Коэффициент Кип соответствует ежегодному показателю инфляции в регионе (среднегодовому индексу потребительских цен) в соответствии с исходными условиями для формирования вариантов развития и основными показателями прогноза социально-экономического развития Пермского края на очередной год и плановый период, утвержденными губернатором Пермского края, по состоянию на 25 ноября текущего года.

2.1.1.2. $K_{тр}$ – коэффициент, учитывающий территориальное расположение Объекта:

| Территориальное расположение Объекта | Значение $K_{тр}$ |
|---|-------------------|
| 1 | 2 |
| Объекты, прилегающие к основным транспортным магистралям города в пределах до 50 м: проспект Ленина: от ул. Тельмана до ул. Юбилейная; ул. Карла Маркса: от ул. Тельмана до ул. Уральских Танкистов; ул. Ломоносова: от ул. Гагарина до ул. Мамина-Сибиряка; | 1,05 |

| Территориальное расположение Объекта | Значение Ктр |
|---|-----------------|
| 1 | 2 |
| ул. Свердлова: от ул. Пятилетки до ул. Парижской коммуны; ул. Мира: от ул. Апрельской до ул. Свердлова; ул. Пятилетки: от ул. Деменева до остановки общественного транспорта «Площадь Юбилейная»; ул. Юбилейная: от пр. Ленина до ул. 30 лет Победы; Советский проспект: от ул. Березниковской до ул. Ломоносова. | |
| Территория, ограниченная улицами: Проспект Ленина, Юбилейная, Мира, Пятилетки, Черепанова, Челюскинцев, Карла Маркса, Коммунистическая. | 1,0 |
| Территория, ограниченная улицами: Мира, Юбилейная, Свердлова. | 0,95 |
| Территория, ограниченная улицами: Юбилейная, Свердлова, Парижской коммуны, Ломоносова; Мира, Пятилетки, Юбилейная, включая районы МЖК и Петрищево. | 0,93 |
| Территория, ограниченная улицами: 30 лет Победы, Пятилетки, Набережная; проспект Советский, Циренщикова, проспект Ленина; Челюскинцев, Черепанова, Пятилетки, Свердлова. | 0,9 |
| Прочие территории селитебной части города и микрорайон Усольский. | 0,85 |
| Промышленная зона. | 0,8 |
| Поселки: Чкалова, Зырянка, Нартовка, Новожилово, Железнодорожный. | 0,65 |

2.1.1.3.Кр – коэффициент, учитывающий назначение Объекта:

| Тип Объекта | Значение коэффициента Кр | | |
|--|---|------|--------|
| | Торговля, оказание платных услуг | Офис | Прочие |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Помещения, расположенные на первом, втором этажах нежилого здания. Отдельно стоящие здания (кроме производственных, складов и гаражей). Встроенно-пристроенные помещения, пристрой. | 0,9 | 0,8 | 0,7 |
| Помещения, расположенные в жилых зданиях (кроме подвальных помещений, технических этажей, мансард) и выше второго этажа нежилого здания. Гаражи, склады, производственные помещения. | 0,8 | 0,7 | 0,5 |

| Тип Объекта | Значение коэффициента Кр | | |
|--|----------------------------------|------|--------|
| | Торговля, оказание платных услуг | Офис | Прочие |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Помещения, расположенные в цокольных этажах. | 0,43 | 0,37 | 0,3 |
| Подвальные помещения, технические этажи, мансарды. | 0,4 | 0,3 | 0,23 |

2.1.1.4.Кэ – коэффициент, учитывающий срок эксплуатации Объекта, определяется исходя из времени эксплуатации Объекта с момента ввода (дата ввода в эксплуатацию фиксируется в техническом паспорте Объекта) и принимает следующие значения:

| Число полных лет эксплуатации Объекта | от 1 до 20 лет | от 20 до 30 лет | от 30 до 40 лет | от 40 до 50 лет | от 50 лет и выше |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Значение Кэ | 1,0 | 0,9 | 0,8 | 0,7 | 0,5 |

2.1.1.5.Ксз – коэффициент социальной значимости, характеризующий вид деятельности арендатора в арендуемом Объекте:

| № п/п | Категория арендаторов | Ксз | Условия применения |
|-------|--|-----|--------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Организации и предприниматели (за исключением деятельности, запрещенной законом), занимающиеся: игорным бизнесом, размещением игровых автоматов. | 3,0 | |
| 2 | Организации и предприниматели (за исключением деятельности, запрещенной законом), занимающиеся: банковской, биржевой, финансовой, страховой деятельностью. | 2,0 | |
| 3 | Организации и предприниматели занимающиеся: торгово-закупочной деятельностью (магазины, рестораны, бары, кафе); торговлей винно-водочных и табачных изделий; сауны (за исключением саун, входящих в банные комплексы); | 1,5 | |

| | | | |
|-----|--|-------------|--|
| | ломбарды. | | |
| 4 | Организации и предприниматели, занимающиеся прочими видами деятельности. | 1,0 | |
| 5 | Организации и предприниматели, занимающиеся деятельностью в области бытового обслуживания: | | На площади, входящие в состав банных комплексов и используемые под деятельность, не связанную с предоставлением населению банных услуг (бытовое обслуживание, общественное питание, услуги физкультуры и спорта и т.д.), устанавливается коэффициент по соответствующему виду деятельности |
| 5.1 | ремонт бытовой техники, ремонт и пошив обуви, ремонт и пошив одежды, металлоизделий металлофурнитуры, ремонт часов, кожгалантереи, парикмахерские, прокат, за исключением теле-, аудио-, видеоаппаратуры и носителей информации (кассет, дисков и т.д.); | 0,7 | |
| 5.2 | размещение зоомагазинов; банные комплексы, в состав которых входят отделения общего пользования, химическая чистка, прачечные. | 0,6 | |
| 6 | Организации и предприниматели, занимающиеся предоставлением услуг: общественного питания, за исключением ресторанов, баров, кафе; детских досуговых центров, образовательных, физкультуры и спорта. | 0,55 0,5 | |
| 7 | Организации и предприниматели, занимающиеся сельскохозяйственным производством. | 0,4 | |
| 8 | Коммерческие организации и предприниматели, осуществляющие деятельность в области науки, культуры и искусства. | 0,35 | |
| 9 | Организации и предприниматели, осуществляющие техническую эксплуатацию жилищного фонда. | 0,3 | Применяется только в отношении имущества, непосредственно используемого арендатором для технической эксплуатации жилищного фонда. |

2.1.1.6. Кинж – коэффициент, учитывающий степень благоустроенности Объекта (наличие энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения):

0,6 – отсутствие всех видов благоустроенности;

1,0 – наличие всех видов благоустроенности.

В случаях отсутствия на Объекте одного из видов благоустроенности (энергоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, водопровода) коэффициент 1,0 снижается на 0,1 за каждый вид благоустроенности.

2.1.1.7.Кс – коэффициент состояния Объекта, предназначенный для более полного учета потребительских качеств Объекта:

| Оценка технического состояния Объекта | Общая характеристика технического состояния Объекта | Значение Кс |
|---------------------------------------|---|-------------|
| 1 | 2 | 3 |
| Отличное (евроотделка) | Повреждений и деформаций нет. Современная отделка Объекта согласно требованиям европейских стандартов, с использованием современных строительных технологий и отделочных материалов. | 1,2 |
| Хорошее | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. | 1,0 |
| Удовлетворительное | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. | 0,8 |
| Неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. | 0,2 |

2.2. Расчет арендной платы при передаче в аренду Имущества коммунальной инфраструктуры.

Годовая арендная плата при сдаче в аренду производственных зданий (которые будут использоваться по их целевому назначению и на момент сдачи в аренду в них находятся соответствующее оборудование, механизмы, сооружения, которые тоже передаются в аренду), сооружений, в том числе инженерных сетей, а также движимого имущества устанавливается по каждому объекту отдельно, в размере годовых амортизационных отчислений с применением корректировочных коэффициентов.

$Ади = Н \times Кд \times Крс^{<*>} \times Кип$, где

Ади – годовая арендная плата за аренду производственных зданий, сооружений, в том числе инженерных сетей, и движимого имущества, руб., без НДС.

Н – сумма годовых амортизационных отчислений, которая исчисляется от первоначальной (восстановительной) стоимости объектов аренды и предоставляется в УИЗО балансодержателем;

Кд – коэффициент деятельности, принимающий значение 1,0 при использовании сооружений в целях оказания услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства города и значение 2,0 во всех прочих случаях;

Крс<*> – коэффициент, учитывающий рыночную стоимость объекта.

Кип – коэффициент индексации платы.

$K_{рс} = A_p / A_b$, где

A_p – рыночная стоимость объекта;

A_b – остаточная стоимость объекта по данным балансодержателя (УИЗО).

Если остаточная стоимость отсутствует, то $K_{рс}$ принимается равным 1.

<*> Применяется при наличии рыночной оценки.

3. Расчет арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества без проведения торгов на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев, во временное пользование

3.1. Арендная плата за Объект определяется путем деления годовой суммы арендной платы, рассчитанной в соответствии с подпунктом 2.1. настоящей Методики, на 12 (количество месяцев в году) и умножения на коэффициент социальной значимости:

$A_{пм} = A_n / 12 \times K_{сз1}$, где

$A_{пм}$ – сумма арендной платы за тридцать календарных дней, рублей, без НДС;

A_n – годовая сумма арендной платы, рассчитываемая в соответствии с пунктом 2.1. настоящей Методики, рублей, без НДС;

$K_{сз1}$ – коэффициент социальной значимости, характеризующий вид деятельности арендатора;

3.1.1. $K_{сз1}$ – коэффициент социальной значимости, характеризующий вид деятельности арендатора в арендуемом Объекте:

| № п/п | Категории арендаторов | $K_{сз}$ |
|-------|--|----------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Органы государственной власти и управления некоммерческие организации | 0,3 |

3.2. Расчет арендной платы при передаче в аренду Имущества коммунальной инфраструктуры, на срок не более чем тридцать календарных дней.

Арендная плата при передаче в аренду на тридцать календарных дней производственных зданий (которые будут использоваться по их целевому назначению и на момент сдачи в аренду в них находятся соответствующее оборудование, механизмы, сооружения, которые тоже передаются в аренду), сооружений, в том числе инженерных сетей, а также движимого имущества устанавливается по каждому объекту отдельно, в размере годовых амортизационных отчислений с применением корректировочных коэффициентов.

$$\text{Ади} = \text{Н} / 12 \times \text{Кип}, \text{ где}$$

Ади – арендная плата при сдаче в аренду производственных зданий, сооружений, в том числе инженерных сетей, и движимого имущества за тридцать календарных дней, руб., без НДС.

Н – сумма годовых амортизационных отчислений, которая исчисляется от первоначальной (восстановительной) стоимости объектов аренды и предоставляется в УИЗО балансодержателем.

Кип – коэффициент индексации платы.

3.3. Расчет арендной платы при передаче Объекта во временное пользование.

В случае предоставления Объекта во временное пользование расчет арендной платы производится за почасовое фактическое использование.

Арендная плата при передаче Объекта в аренду во временное пользование определяется путем деления суммы годовой арендной платы за Объект на количество астрономических часов в году и умножения полученного числа на корректировочные коэффициенты. Расчет арендной платы производится по формуле:

$$\text{Ам} = \text{Ап} / \text{Ач} \times \text{Кч} \times \text{Кр} \times \text{Ксп}, \text{ где:}$$

Ам – арендная плата почасового пользователя, рассчитанная в соответствии с требованиями настоящей Методики;

Ап – годовая сумма арендной платы, рассчитываемая в соответствии с подпунктом 2.1 настоящей Методики;

Ач – количество астрономических часов в году;

Кч – коэффициент временного пользования Объектом (количество часов пользования муниципальным имуществом);

Кр – коэффициент компенсации расходов арендодателя, связанных с арендой, равный 4,5.

К расходам арендодателя относятся: коммунальные расходы, в том числе расходы на оплату тепловой энергии, электроэнергии, водоснабжения и водоотведения; расходы по содержанию Объекта, в том числе по текущему ремонту; расходы налога на имущество организаций; другие расходы на содержание Объекта, переданного по договору аренды муниципального имущества;

Ксп – коэффициент спроса, который принимает следующие значения:

| | | | | | | |
|-----------------|---------|---------|----------|----------|----------|-------------|
| Площадь Объекта | до 20 м | до 50 м | до 100 м | до 200 м | до 400 м | свыше 400 м |
| Значение Кс | 10 | 8 | 5 | 3 | 2,5 | 2 |

4. Расчет арендной платы при передаче Объекта в аренду некоммерческим организациям

Арендная плата при передаче Объекта в аренду некоммерческим организациям в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определяется путем умножения годовой суммы арендной платы за Объект на понижающий коэффициент. Расчет арендной платы производится по формуле:

$A_n = A_p \times K_p$, где:

A_n – арендная плата, рассчитанная для некоммерческих организаций;

A_p – годовая сумма арендной платы за муниципальное имущество, рассчитываемая в соответствии с подпунктом 2.1 настоящей Методики, руб., без НДС;

K_p – коэффициент, понижающий размер арендной платы для некоммерческих организаций, равный 0,3.