#### герб

#### ДУМА НЕВЬЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

#### Р Е Ш Е Н И Е

|  |
| --- |
|  |

25.08.2021 № 74

г. Невьянск

Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности

Невьянского городского округа»

В соответствии с Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=29DB9C3BB02BCA1A141DD6A20FB7D6D8C58A8ACC58F36F10C095D31AD0504B2DB42124621BD7161E5723BF9317A72079BF0B1D7D93743854O32DL) Российской Федерации, на основании Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=29DB9C3BB02BCA1A141DD6A20FB7D6D8C58A82C75BF06F10C095D31AD0504B2DB42124621BD716185023BF9317A72079BF0B1D7D93743854O32DL) от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=29DB9C3BB02BCA1A141DD6A20FB7D6D8C58585C45BF06F10C095D31AD0504B2DA6217C6E19D30E1B5436E9C251OF23L) от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=29DB9C3BB02BCA1A141DD6A20FB7D6D8C58884C059F46F10C095D31AD0504B2DA6217C6E19D30E1B5436E9C251OF23L) от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», [приказа](consultantplus://offline/ref=29DB9C3BB02BCA1A141DD6A20FB7D6D8C58D85C05EF06F10C095D31AD0504B2DA6217C6E19D30E1B5436E9C251OF23L) Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», подпунктом 5 пункта 2 статьи 23 Устава Невьянского городского округа, Дума Невьянского городского округа

**Р Е Ш И Л А:**

1. Утвердить [Положение](consultantplus://offline/ref=4C7C5D1FB9D71364EE0A82EA19F7C2D043CAB447F2A3C62DEFF65FDFE5AE83334FD7B9494EC691280C4ABE2B34F42F7D9EE3BA7C2310467B1CDCF8E0RCAAM) «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Невьянского городского округа»

(приложение № 1).

2. Утвердить методику расчета величины арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом, за исключением линейных объектов и имущественных комплексов (приложение № 2).

3. Утвердить методику определения величины арендной платы за пользование муниципальным движимым имуществом и недвижимым имуществом, относящимся к линейным объектам и к имущественным комплексам (приложение № 3).

4. Признать утратившим силу [решение](consultantplus://offline/ref=65538052D2FA83B586F3730D51F3938061CB6D08215ED661A786C06A492C8E69ECA67B6DD0583EB6E0C6FA4EEEAC36C5JEHBM) Думы Невьянского городского округа от 22.10.2008 № 93 «Об утверждении [Положени](consultantplus://offline/ref=2F148E820B74093300CBCB5420A32104832E2B340A9D65285E4936AA4E448EC73EAED1F156DC41DD8A215E52EA1E319B4DCDF8A804C9E62CFE70B3AAtEI3M)я «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Невьянского городского округа».

5. Признать утратившим силу [решение](consultantplus://offline/ref=65538052D2FA83B586F3730D51F3938061CB6D08215ED661A786C06A492C8E69ECA67B6DD0583EB6E0C6FA4EEEAC36C5JEHBM) Думы Невьянского городского округа от 23.12.2009 № 182 «Об утверждении [методики](consultantplus://offline/ref=2B48BB7207124602FCC93E68017666E120C81301FB5D61A4C58329B527E2212F8C352DB34F1BA6A6E7D6F7C7BA25FAC7ED1A40AA0957D633771F070DR8LAM) расчета величины арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом».

6. Признать утратившим силу [решение](consultantplus://offline/ref=65538052D2FA83B586F3730D51F3938061CB6D08215ED661A786C06A492C8E69ECA67B6DD0583EB6E0C6FA4EEEAC36C5JEHBM) Думы Невьянского городского округа от 23.12.2009 № 183 «Об утверждении [методики](consultantplus://offline/ref=24857864277AFC529B95E101DB8E796F3E43CA702549ACF864865072348B28B2464F197D7B8AFE5E2D2A9B767921FEE00B879C1E97DD239DEE793CF6J7G) расчета величины арендной платы за пользование муниципальным движимым и недвижимым имуществом».

7. Признать утратившим силу [решение](consultantplus://offline/ref=65538052D2FA83B586F3730D51F3938061CB6D08215ED661A786C06A492C8E69ECA67B6DD0583EB6E0C6FA4EEEAC36C5JEHBM) Думы Невьянского городского округа от 30.01.2008 № 3 «Об утверждении [методики](consultantplus://offline/ref=24857864277AFC529B95E101DB8E796F3E43CA702549ACF864865072348B28B2464F197D7B8AFE5E2D2A9B767921FEE00B879C1E97DD239DEE793CF6J7G) расчета арендной платы за пользование движимым имуществом, имущественными комплексами и сооружениями, относящимися к муниципальной казне Невьянского городского округа».

8. Признать утратившим силу [решение](consultantplus://offline/ref=65538052D2FA83B586F3730D51F3938061CB6D08215ED661A786C06A492C8E69ECA67B6DD0583EB6E0C6FA4EEEAC36C5JEHBM) Думы Невьянского городского округа от 23.09.2009 № 127 «Об утверждении [Порядк](consultantplus://offline/ref=C225A1C58363D7349144CFFD97D00FD4CAB9305FA67D0B31D714CD8B705831F96A66CD3C53D5466A33E7058B175D5B0A89A86D09D64E03B439C295F5k7P9G)а возмещения затрат по капитальному ремонту арендованного муниципального имущества на территории Невьянского городского округа».

9. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя Думы Невьянского городского округа Л.Я. Замятину.

10. Опубликовать настоящее решение в официальном печатном средстве массовой информации Невьянского городского округа и разместить на официальном сайте Невьянского городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

|  |  |
| --- | --- |
| Исполняющий обязанности  главы Невьянского  городского округа  С.Л. Делидов | Председатель Думы Невьянского  городского округа  Л.Я. Замятина |

Приложение № 1

УТВЕРЖДЕНО

решением Думы Невьянского

городского округа

от 25.08.2021 № 74

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**«О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА,**

**НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**НЕВЬЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА»**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Невьянского городского округа» (далее – Положение) разработано в соответствии с Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=29DB9C3BB02BCA1A141DD6A20FB7D6D8C58A8ACC58F36F10C095D31AD0504B2DB42124621BD7161E5723BF9317A72079BF0B1D7D93743854O32DL) Российской Федерации, на основании Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=29DB9C3BB02BCA1A141DD6A20FB7D6D8C58A82C75BF06F10C095D31AD0504B2DB42124621BD716185023BF9317A72079BF0B1D7D93743854O32DL) от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=29DB9C3BB02BCA1A141DD6A20FB7D6D8C58585C45BF06F10C095D31AD0504B2DA6217C6E19D30E1B5436E9C251OF23L) от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=29DB9C3BB02BCA1A141DD6A20FB7D6D8C58884C059F46F10C095D31AD0504B2DA6217C6E19D30E1B5436E9C251OF23L) от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», [Приказа](consultantplus://offline/ref=29DB9C3BB02BCA1A141DD6A20FB7D6D8C58D85C05EF06F10C095D31AD0504B2DA6217C6E19D30E1B5436E9C251OF23L) Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Устава Невьянского городского округа.

2. Данное Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Невьянского городского округа.

3. Арендатором муниципального имущества может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель (далее - Арендатор).

2. ПЕРЕДАЧА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

В АРЕНДУ

4. Передача в аренду муниципального имущества осуществляется одним из следующих способов:

4.1. По результатам проведения торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договора аренды муниципального имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Без проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе на основании решения суда, вступившего в законную силу.

5. Основанием для заключения договора аренды муниципального имущества посредством проведения торгов является протокол по итогам проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества (протокол рассмотрения заявок, протокол проведения торгов).

6. Торги на право заключения договора аренды муниципального имущества могут проводиться в форме конкурса или аукциона в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Решение о проведении торгов оформляется распоряжением администрации Невьянского городского округа.

Конкурсная или аукционная документация утверждается главой Невьянского городского округа, исполняющим полномочия главы администрации Невьянского городского округа. Организатором торгов является комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Невьянского городского округа (далее - Комитет).

7. Основанием для заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов является постановление администрации Невьянского городского округа.

В постановлении о предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов указываются основания для предоставления имущества в аренду, характеристики объекта, лицо, которому предоставляется имущество в аренду, срок предоставления имущества в аренду, целевое использование объекта аренды.

8. Основания для заключения договоров аренды без проведения торгов определены Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

9. Порядок предоставления муниципальной преференции субъектам малого и среднего предпринимательства регулируется подпрограммой «Содействие развитию малого и среднего предпринимательства в Невьянском городском округе» муниципальной программы «Содействие социально-экономическому развитию Невьянского городского округа», утвержденной постановлением администрации Невьянского городского округа.

10. Порядок, сроки и последовательность административных процедур по предоставлению имущества в аренду без проведения торгов регулируются Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов», утвержденным постановлением администрации Невьянского городского округа.

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ, УСЛОВИЯ И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

11. В случае заключения договора аренды муниципального имущества по результатам проведения торгов на право заключения такого договора размер арендной платы определяется в соответствии с ценовым предложением победителя торгов.

12. Начальный размер арендной платы для целей проведения торгов определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и исчисляется на основании отчета об оценке объекта.

13. Арендная плата по договору аренды, заключенному по результатам торгов, ежегодно изменяется на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

В случае изменения арендной платы, Арендатору муниципального имущества в разумный срок направляется (вручается) расчет размера арендной платы (уведомление об изменении арендной платы с приложением расчета), который является обязательным для Арендатора. Обязанность по уплате арендной платы с учетом соответствующих изменений ее размера возникает у Арендатора муниципального имущества с момента вступления в законную силу соответствующего нормативного акта, либо указанного в таком нормативном акте срока, изменяющего размер арендной платы, независимо от даты получения (вручения) уведомления об изменении арендной платы с приложением расчета.

14. По договорам аренды муниципального недвижимого имущества, заключенным без проведения торгов, арендная плата рассчитывается в соответствии с методикой расчета величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом, утвержденной настоящим решением Думы.

Для расчета арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом (за исключением линейных объектов и имущественных комплексов) базовая ставка арендной платы ежегодно утверждается Думой Невьянского городского округа.

15. Арендная плата за имущество, переданное в краткосрочную аренду определяется путем умножения годовой арендной платы, пересчитанной на один день (час) на время использования в днях (часах).

16. Арендная плата не включает:

- налог на добавленную стоимость;

- плату за содержание помещения в многоквартирном доме, включающую плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за холодную, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - плата за содержание нежилого помещения в многоквартирном доме);

- коммунальные услуги;

- плату за землю;

- за регистрацию договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

17. Арендатор муниципального имущества самостоятельно производит оплату указанных в п. 16 настоящего Положения платежей.

4. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА НЕВЬЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА, СВОБОДНОГО ОТ ПРАВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА), И ПРЕДНАЗНАЧЕННОГО ДЛЯ ПЕРЕДАЧИ ВО ВЛАДЕНИЕ И (ИЛИ) ПОЛЬЗОВАНИЕ НА ДОЛГОСРОЧНОЙ ОСНОВЕ СУБЪЕКТАМ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА И ОРГАНИЗАЦИЯМ, ОБРАЗУЮЩИМ ИНФРАСТРУКТУРУ ПОДДЕРЖКИ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

18. Арендаторами муниципального имущества, включенного в Перечень муниципального имущества Невьянского городского округа, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), и предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Перечень), могут быть:

18.1. субъекты малого и среднего предпринимательства, отвечающие условиям, установленным [статьей 4](consultantplus://offline/ref=29DB9C3BB02BCA1A141DD6A20FB7D6D8C58884C059F46F10C095D31AD0504B2DB42124621BD7101A5B23BF9317A72079BF0B1D7D93743854O32DL) Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», кроме указанных в [п. 3 ст. 14](consultantplus://offline/ref=80CA9869613F42142B9DC7C55E65F19E96C93DDA0535A68C3335E9ED2CBC24C7B8BB707156393E26A0D19CBC366FBE00099A2D7761ABD87Ek4ECF) Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – СМП);

18.2. организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, указанные в [статье 15](consultantplus://offline/ref=29DB9C3BB02BCA1A141DD6A20FB7D6D8C58884C059F46F10C095D31AD0504B2DB42124621BD7111E5223BF9317A72079BF0B1D7D93743854O32DL) Федерального закона   
от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

18.3. физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее - физические лица, применяющие специальный налоговый режим). При подаче заявления физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим, прилагается справка о постановке на учет физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход.

19. Муниципальное имущество, включенное в Перечень, передается в аренду одним из следующих способов:

19.1. по результатам проведения торгов (конкурса, аукциона);

19.2. без проведения торгов в порядке предоставления муниципальной преференции в соответствии с п. 9 настоящего Положения.

20. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по требованию Комитета во внесудебном порядке в следующих случаях:

1) двукратного или более невнесения платы в срок, установленный договором аренды;

2) передача арендатором прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу, а также передача прав и обязанностей по договору аренды в залог, внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив;

3) ликвидация арендатора - юридического лица в соответствии с законодательством;

4) прекращение деятельности арендатора - физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

5) прекращение деятельности арендатора - физического лица, в качестве физического лица, применяющего специальный налоговый режим.

5. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ, РЕКОНСТРУКЦИИ (МОДЕРНИЗАЦИИ) АРЕНДОВАННОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

21. Капитальный ремонт и реконструкция (модернизация) производятся лицом, управомоченным собственником сдавать имущество в аренду (далее – Арендодатель) либо Арендатором, с предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае, если капитальный ремонт или реконструкция (модернизация) производится Арендатором с согласия Арендодателя, то Арендодатель производит возмещение стоимости ремонта или реконструкции (модернизации) в счет арендной платы или уменьшает размер задолженности по арендной плате с учетом штрафных санкций и пени, по заявлению Арендатора.

22. Согласование проведения капитального ремонта и реконструкции (модернизации) в случае, когда капитальный ремонт и реконструкция (модернизация) производятся Арендатором, осуществляется в следующем порядке:

22.1. Для получения разрешения на проведение капитального ремонта и реконструкции (модернизации) муниципального имущества Арендатор направляет письменное обращение к Арендодателю.

22.2. Арендодатель принимает письменное обращение Арендатора и организует его рассмотрение совместно с комиссией по оценке технического состояния арендуемого муниципального имущества (далее - Комиссия), которая создается постановлением администрации Невьянского городского округа.

22.3. Комиссия проводит обследование объектов, в отношении которых обратился Арендатор. По результатам обследования Комиссия, руководствуясь строительными нормами и правилами, актами Госстроя России и иными нормативными документами, составляет акт о необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции (модернизации) с указанием работ, которые могут быть приняты в счет возмещения затрат по капитальному ремонту и реконструкции (модернизации).

22.4. В течение месяца после получения письменного обращения Арендатора Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о комиссионно принятом решении.

22.5. В случае признания Комиссией необходимости проведения ремонта или реконструкции (модернизации) Арендатор составляет дефектную ведомость и смету на проведение капитального ремонта или реконструкции (модернизации), и согласовывает дефектную ведомость и смету с отделом капитального строительства администрации Невьянского городского округа. После согласования дефектной ведомости и сметы с отделом капитального строительства администрации Невьянского городского округа, Арендатор вправе приступить к капитальному ремонту или реконструкции (модернизации) арендованного муниципального имущества.

22.6. После проведения капитального ремонта или реконструкции (модернизации) Арендатор предоставляет Комиссии акты приемки-сдачи с полным перечнем выполненных работ, подписанные Арендатором и подрядчиком, в случае, если Арендатор выполняет капитальный ремонт или реконструкцию (модернизацию) не своими силами, а также финансовые документы, подтверждающие оплату выполненных работ. Все расходы, связанные с оформлением документов, указанных в настоящем пункте, возлагаются на Арендатора.

22.7. Акты приемки-сдачи выполненных работ подлежат проверке отделом капитального строительства администрации Невьянского городского округа.

22.8. Комиссия, после рассмотрения представленных Арендатором документов, принимает решение о сумме принимаемых к возмещению затрат по проведенному капитальному ремонту или реконструкции (модернизации) арендованного имущества.

23. Отделимые и неотделимые улучшения, созданные в результате проведенного капитального ремонта или реконструкции (модернизации) арендованного имущества с возмещением стоимости капитального ремонта или реконструкции (модернизации) в счет арендной платы или размера задолженности по арендной плате с учетом штрафных санкций и пени, в соответствии с настоящим Положением, являются собственностью Арендодателя.

24. При возмещении затрат по капитальному ремонту арендованного муниципального имущества учитываются следующие виды работ на объектах аренды:

- восстановление или замена фасада и кровли объектов недвижимости;

- усиление или замена несущих конструкций зданий;

- полная замена или ремонт с заменой более 60% основных элементов конструкций (полы, оконные и дверные блоки, перекрытия, стены, перегородки);

- ремонт и замена инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт;

- иные ремонтно-строительные работы, относящиеся к капитальному ремонту.

25. На основании документов о капитальном ремонте и реконструкции (модернизации), указанных в [п.](file:///C:\Users\alexandrovana\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.Outlook\QDUHM4SQ\Об%20утверждении%20порядка%20о%20предоставлении%20в%20аренду.docx#Par3) 22.6. и 22.7. настоящего Положения, и решения Комиссии, оформляется постановление администрации Невьянского городского округа об уменьшении размера арендной платы или размера задолженности по арендной плате с учетом штрафных санкций и пени на сумму произведенных затрат по капитальному ремонту, на основании чего Арендодатель составляет дополнительное соглашение к договору аренды и акт сверки платежей.

26. В случае проведения Арендатором капитального ремонта и реконструкции (модернизации) муниципального имущества без согласования с Арендодателем, возмещение затрат не производится.

27. По окончании финансового года Комитет представляет в Финансовое управление администрации Невьянского городского округа информацию о размере денежных средств, не поступивших в бюджет Невьянского городского округа, в связи с уменьшением размера арендной платы или размера задолженности по арендной плате с учетом штрафных санкций и пени на сумму произведенных затрат по капитальному ремонту.

28. Сумма всех произведенных в текущем году возмещений капитального ремонта в счет арендной платы или задолженности по арендной плате с учетом штрафных санкций и пени не может превышать 20% от объема годовых бюджетных назначений по доходам от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, утвержденных решением о бюджете на соответствующий финансовый год.

Сумма всех произведенных в текущем году возмещений реконструкции (модернизации) в счет арендной платы или размера задолженности по арендной плате с учетом штрафных санкций и пени, не может превышать 50% от объема годовых бюджетных назначений по доходам от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, утвержденных решением о бюджете на соответствующий финансовый год.

Общая сумма всех произведенных в текущем году возмещений капитального ремонта и реконструкции (модернизации) в счет арендной платы или размера задолженности по арендной плате с учетом штрафных санкций и пени, не может превышать 70% от объема годовых бюджетных назначений по доходам от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности, утвержденных решением о бюджете на соответствующий финансовый год.

Приложение № 2

УТВЕРЖДЕНА

решением Думы Невьянского

городского округа

от 25.08.2021 № 74

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ**

**МУНИЦИПАЛЬНЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ**

1. Настоящая [Методика](consultantplus://offline/ref=3E86E21CAEE808B15EE6479866313C45DB90DD617878E13725894FF72D31187E4D3348E41A0D5A5A39410C5D94EDD808505FD43145157D450400C1E1oDM2M) применяется при предоставлении муниципального недвижимого имущества в аренду без проведения торгов в соответствии с действующим законодательством.

2. Арендная плата за пользование муниципальным недвижимым имуществом устанавливается путем умножения базовой годовой ставки арендной платы на корректирующие коэффициенты и общую площадь, передаваемую по договору аренды.

3. Годовой размер арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом определяется по формуле:

АП = Сб x S x К1 x К2 x К3 x К4 x К5 x К6 x К7 x К8, где:

Сб - базовая ставка арендной платы.

Базовая годовая ставка арендной платы устанавливается из расчета на 1 кв. м объекта недвижимости и утверждается решением Думы Невьянского городского округа.

S - площадь нежилых помещений, зданий.

К1 - коэффициент, учитывающий место расположения объекта недвижимости на территории города и района:

При расположении объекта на территории Невьянского городского округа К1 равен:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Место расположения | Коэффициент |
| 1. | ул. Ленина г. Невьянска, дома с № 1 по № 34 | 2,3 |
| 2. | ул. Профсоюзов г. Невьянска, дома с № 1 по № 23 | 2,1 |
| 3. | ул. Карла Маркса г. Невьянска, дома с № 1 по № 18 | 2,1 |
| 4. | ул. Малышева г. Невьянска, дома с № 1 по № 19 | 2,1 |
| 5. | улицы Матвеева, Горького, Чапаева, Красноармейская  г. Невьянска | 1,9 |
| 6. | Остальная часть города | 1,5 |
| 7. | Поселки: |  |
|  | Цементный | 1 |
|  | Калиново | 0,8 |
| 8. | Остальные населенные пункты | 0,5 |

К2 - коэффициент, учитывающий степень благоустройства объекта недвижимости:

Виды благоустройства: 1) водоснабжение; 2) водоотведение; 3) теплоснабжение; 4) электроснабжение.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Коэффициент |
| Наличие всех видов благоустройства | 1 |
| нет одного из видов благоустройства | 0,9 |
| нет двух из видов благоустройства | 0,8 |
| нет трех из видов благоустройства | 0,7 |
| нет четырех видов благоустройства | 0,6 |

К3 - коэффициент, учитывающий отдельно стоящее здание; помещение, имеющее отдельный вход; помещение, не имеющее отдельного входа:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Коэффициент |
| Отдельно стоящее здание | 2 |
| Помещение имеет отдельный вход | 1,5 |
| Помещение не имеет отдельного входа | 1,0 |

К4 - коэффициент, учитывающий характер использования объекта недвижимости:

|  |  |
| --- | --- |
| Виды деятельности | Коэффициент |
| Биржевая, банковская, посредническая деятельность, кафе, бары, рестораны, ночные клубы | 3,0 |
| Лизинговые и страховые компании; юридические, аудиторские, консалтинговые услуги; нотариальная, рекламная деятельность и офисы любого другого вида деятельности; прочие виды коммерческой деятельности; гостиницы, торговля | 2,0 |
| Средства массовой информации; предоставление услуг связи и информатики, интернет-услуг, копировальные салоны, охранная деятельность | 1,5 |
| Складское использование объекта недвижимости | 1,4 |
| Для организаций проектной и строительной деятельности; медицинское и аптечное обслуживание (только при наличии соответствующих лицензий и (или) сертификатов) | 1,0 |
| Почтовая связь | 0,8 |
| Производство товаров народного потребления, продуктов питания, оказание услуг по бытовому обслуживанию населения, производство товаров инвалидами, оказание услуг для инвалидов и пенсионеров, деятельность в области культуры, образования, спорта, для художественных салонов, для фитнес-клубов, тренажерных залов | 0,5 |
| Сельскохозяйственное производство; для организаций, занимающихся оказанием коммунальных услуг, услуг по ремонту и эксплуатации жилья; религиозные и общественные организации | 0,3 |
| Учреждения, деятельность которых финансируется из бюджета РФ, областного и местного бюджетов; бани | 0,2 |

К5 - коэффициент, учитывающий расположение недвижимости в здании:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Коэффициент |
| Наземная часть | 1,2 |
| Цоколь | 1,0 |

К6 - коэффициент, учитывающий основной (более 60%) материал постройки объекта недвижимости:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Коэффициент |
| Объект из кирпича | 1,8 |
| Объект из шлакоблоков | 1,6 |
| Из железобетонных конструкции, блоков, панелей и других видов строительного материала | 1,4 |
| Из дерева | 1,2 |

К7 - коэффициент для вновь начинающих индивидуальных предпринимателей и предприятий (в том числе субъектов инвестиционной деятельности) в течение 1 года с момента регистрации в налоговых органах на первый год аренды. К7 = 0,8

К8 – коэффициент подлежит применению при расчете арендной платы за площади, используемые общественными организациями инвалидов, индивидуальными предпринимателями из числа инвалидов. К8 = 0,8.

Приложение № 3

УТВЕРЖДЕНА

решением Думы Невьянского

городского округа

от 25.08.2021 № 74

**МЕТОДИКА**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ**

**МУНИЦИПАЛЬНЫМ ДВИЖИМЫМ И НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, ОТНОСЯЩИМСЯ К ЛИНЕЙНЫМ ОБЪЕКТАМ И**

**ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСАМ**

1. Характер передаваемого в аренду имущества (трубопровод, производственное оборудование, сооружение и т.п.) определяется в соответствии с [п](consultantplus://offline/ref=013E62384711D690FC57BB31CCB85D6DB4C5EF77D76062914EFEBFD76C6CA2E9CE2091C7104EF0C7B15384354DXEx0G) Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» с отнесением к соответствующей амортизационной группе.

2. Величина арендной платы определяется по формуле:

Апл = Ам x (1 + СБК), где:

Апл - годовой размер арендной платы;

Ам - годовая сумма амортизационных отчислений;

СБК - ставка рефинансирования, установленная Центральным банком Российской Федерации на соответствующую дату.

Величина Ам определяется по формуле:

Ам = С x Нам, где:

С - первоначальная или восстановительная стоимость объекта основных средств;

Нам - норма амортизации.

Величина Нам определяется по формуле:

Нам = (1/п) x 100% x 12, где

п - срок полезного использования данного объекта, выраженный в месяцах.

Срок полезного использования определяется в соответствии с [Постановлением](consultantplus://offline/ref=013E62384711D690FC57BB31CCB85D6DB4C5EF77D76062914EFEBFD76C6CA2E9CE2091C7104EF0C7B15384354DXEx0G) Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Примечание:

Норма амортизации применяется со специальным коэффициентом 2 (два) в отношении амортизируемых средств, используемых для работы в условиях агрессивной среды, под которой понимается совокупность природных и (или) искусственных факторов, влияние которых вызывает повышенный износ (старение) основных средств в процессе их эксплуатации.

Норма амортизации применяется со специальным коэффициентом 0,5 для легковых автомобилей и пассажирских микроавтобусов, имеющих первоначальную стоимость соответственно более 300 тыс. рублей и 400 тыс. рублей.

При определении арендной платы для арендаторов, оказывающих услуги коммунального назначения, электроснабжения жителям, организациям и предприятиям Невьянского городского округа, за пользование муниципальным имуществом - автотранспортом, оборудованием, объектами инженерной инфраструктуры: водозаборные скважины, сети теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, газоснабжения, применяется понижающий коэффициент 0,2.