



ПРАВИТЕЛЬСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.12.2018 № 793

Об утверждении Методики расчета размера арендной платы за пользование имуществом Самарской области и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Самарской области

В целях повышения эффективности использования имущества Самарской области, сдаваемого в аренду, Правительство Самарской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета размера арендной платы за пользование имуществом Самарской области.

2. Признать утратившими силу следующие постановления Правительства Самарской области:

от 23.11.2005 № 131 «Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование имуществом Самарской области»;

от 05.04.2006 № 30 «О внесении изменения в Методику расчета арендной платы за пользование имуществом Самарской области, утвержденную постановлением Правительства Самарской области от 23.11.2005 № 131»;

от 08.08.2007 № 123 «О внесении изменения в Методику расчета арендной платы за пользование имуществом Самарской области, утвержденную постановлением Правительства Самарской области от 23.11.2005 № 131»;

от 27.03.2008 № 50 «О внесении изменения в Методику расчета арендной платы за пользование имуществом Самарской области, утвержденную постановлением Правительства Самарской области от 23.11.2005 № 131»;

от 23.09.2009 № 449 «О внесении изменения в постановление Правительства Самарской области от 23.11.2005 № 131 «Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование имуществом Самарской области»;

от 26.12.2012 № 812 «О внесении изменения в постановление Правительства Самарской области от 23.11.2005 № 131 «Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование имуществом Самарской области»;

от 20.10.2016 № 598 «Об утверждении Порядка установления льготной арендной платы при предоставлении в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к собственности Самарской области» в части пункта 4.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министерство имущественных отношений Самарской области.

4. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2019 года.

5. Настоящее постановление не распространяет своё действие на следующие случаи:

предоставление в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, относящихся к собственности Самарской области;

предоставление в аренду имущества, находящегося в собственности Самарской области, включенного в перечень имущества Самарской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), в целях предоставления имущества Самарской области во владение и (или)

в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

6. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

Врио первого
вице-губернатора
председателя Правительства
Самарской области



А.П.Нефёдов

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Самарской области
от 19.12.2018 № 493

МЕТОДИКА
расчета размера арендной платы за пользование
имуществом Самарской области

**1. Размер арендной платы за пользование
нежилыми зданиями и помещениями**

1.1. Размер арендной платы в месяц за пользование нежилыми зданиями и помещениями, предоставленными в аренду по результатам торгов, определяется на основании протокола о результатах торгов.

1.2. Размер арендной платы в месяц за пользование нежилыми зданиями и помещениями, предоставленными в аренду без проведения торгов, определяется по формуле

$$A_{\text{пзд}} = A_{\text{расч}} \times S \times K_c,$$

где $A_{\text{пзд}}$ – размер арендной платы в месяц за пользование нежилыми зданиями и помещениями;

$A_{\text{расч}}$ – размер арендной платы в месяц за 1 кв. метр нежилого здания или помещения, определяемый на основании отчета об оценке рыночной стоимости прав требования по арендным платежам, выполненного независимым оценщиком в соответствии с федеральным законодательством в сфере оценочной деятельности (далее – отчет об оценке);

S – площадь арендуемого здания или помещения;

K_c – коэффициент социальной значимости, определяемый согласно приложению к настоящей Методике.

2. Размер арендной платы за пользование сооружениями и инженерными коммуникациями

2.1. Размер арендной платы в месяц за пользование сооружениями и инженерными коммуникациями, предоставленными в аренду по результатам торгов, определяется на основании протокола о результатах торгов.

2.2. Размер арендной платы в месяц за пользование сооружениями и инженерными коммуникациями, предоставленными в аренду без проведения торгов, определяется по формуле

$$A_{\text{псоор}} = A_{\text{расч}} \times K_c,$$

где $A_{\text{псоор}}$ – размер арендной платы в месяц за пользование сооружениями и инженерными коммуникациями;

$A_{\text{расч}}$ – размер арендной платы в месяц за пользование сооружениями и инженерными коммуникациями, определяемый на основании отчета об оценке;

K_c – коэффициент социальной значимости, определяемый согласно приложению к настоящей Методике.

3. Размер арендной платы за пользование движимым имуществом, транспортными средствами, машинами и оборудованием

3.1. Размер арендной платы в месяц за пользование движимым имуществом, транспортными средствами, машинами и оборудованием, предоставленными в аренду по результатам торгов, определяется на основании протокола о результатах торгов.

3.2. Размер арендной платы в месяц за пользование движимым имуществом, транспортными средствами, машинами и оборудованием, предоставленными в аренду без проведения торгов, определяется по формуле

$$A_{\text{пдвиж}} = A_{\text{расч}} \times K_{\text{ед}} \times K_{\text{с}},$$

где $A_{\text{пдвиж}}$ – размер арендной платы в месяц за пользование движимым имуществом, транспортными средствами, машинами и оборудованием;

$A_{\text{расч}}$ – размер арендной платы в месяц за одну единицу движимого имущества, транспортных средств, машин и оборудования, определяемый на основании отчета об оценке;

$K_{\text{ед}}$ – количество единиц движимого имущества, транспортных средств, машин и оборудования;

$K_{\text{с}}$ – коэффициент социальной значимости, определяемый согласно приложению к настоящей Методике.

4. Индексация арендной платы

4.1. Арендная плата по действующим договорам аренды имущества Самарской области пересматривается в одностороннем порядке в связи с изменением рыночной стоимости права аренды имущества Самарской области на основании отчета об оценке, но не чаще чем один раз в три года.

4.2. Ежегодно с 1 января очередного финансового года, но не ранее чем через год после заключения договора аренды либо последнего пересмотра размера арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды на основании отчета об оценке размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке на размер уровня инфляции, определяемого исходя из максимального уровня инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области.

5. Порядок учета расходов арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества

5.1. В целях принятия решения по снижению арендной платы в связи с проведением арендатором капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества орган исполнительной власти Самарской области, осуществляющий функции уполномоченного органа по управлению имуществом Самарской области (далее – уполномоченный орган), создает комиссию, в состав которой входят специалисты финансового органа Самарской области и органа исполнительной власти Самарской области, осуществляющего управление и обеспечивающего реализацию государственной политики в сфере строительного комплекса и градостроительной деятельности на территории Самарской области (далее – Комиссия).

5.2. Комиссия рассматривает обращение арендатора о необходимости проведения капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества с прилагаемыми проектно-сметной документацией, дефектной ведомостью на выполнение ремонтных работ и заключением о целесообразности проведения капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества, подготовленным индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, а также положительным заключением о достоверности сметной стоимости капитального ремонта объекта капитального строительства.

5.3. На основании представленных документов Комиссия в течение 30 календарных дней принимает одно из следующих решений:

а) о необходимости проведения капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества и утверждении перечня планируемых работ,

а также срока, в течение которого капитальный ремонт должен быть выполнен;

б) об отказе в проведении капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества.

5.4. В случае принятия Комиссией решения о необходимости проведения капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества уполномоченный орган письменно уведомляет арендатора о принятом решении.

5.5. В случае принятия решения об отказе в проведении капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества уполномоченным органом в адрес арендатора направляется мотивированный отказ.

5.6. Решение об отказе в проведении капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества уполномоченным органом принимается в следующих случаях:

а) представление арендатором документов, перечисленных в пункте 5.2 настоящей Методики, содержащих исправления, подчистки, приписки;

б) непредставление либо представление не в полном объеме арендатором документов, указанных в пункте 5.2 настоящей Методики;

в) в случае наличия на момент обращения арендатора неустраненных нарушений условий договора аренды недвижимого имущества, в отношении которого подано заявление о необходимости проведения капитального ремонта.

5.7. После завершения ремонтных работ арендатор представляет в Комиссию следующие документы:

а) копия договора подряда на проведение капитального ремонта, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, строительства,

реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

б) копии платежных документов, подтверждающих расходы арендатора на капитальный ремонт;

в) акт выполненных работ.

5.8. В течение 15 календарных дней с момента поступления в Комиссию документов, указанных в пункте 5.7 настоящей Методики, Комиссия проводит осмотр арендуемого недвижимого имущества на предмет определения качества выполненных работ и соответствия фактического объема выполненных работ представленным документам. По результатам осмотра составляется акт осмотра арендуемого недвижимого имущества (далее – Акт осмотра), который подписывается всеми членами Комиссии.

5.9. Комиссия на основании представленных арендатором документов и Акта осмотра в течение 15 календарных дней с даты составления Акта осмотра принимает одно из следующих решений:

а) решение об утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого недвижимого имущества, которые будут компенсированы арендатору путем снижения размера арендной платы;

б) решение об отказе в утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого недвижимого имущества.

5.10. В случае принятия решения об отказе в утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого недвижимого имущества уполномоченный орган направляет в адрес арендатора мотивированный отказ с приложением представленных арендатором документов.

5.11. Отказ в утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого недвижимого имущества принимается Комиссией в следующих случаях:

а) представление арендатором документов, указанных в пункте 5.7 настоящей Методики, содержащих исправления, подчистки, приписки;

б) непредставление либо представление не в полном объеме арендатором документов, указанных в пункте 5.7 настоящей Методики;

в) установление Комиссией факта некачественного выполнения работ и (или) несоответствия фактического объема выполненных работ представленным документам.

5.12. В случае принятия решения об утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого недвижимого имущества, которые будут компенсированы арендатору путем снижения размера арендной платы, уполномоченный орган заключает дополнительное соглашение к договору аренды. При этом величина арендной платы в месяц устанавливается в размере 10 процентов от размера арендной платы, определенного в соответствии с положениями разделов 1, 2 и 4 настоящей Методики. Указанный размер арендной платы действует до полного погашения утвержденного Комиссией размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества, после чего размер арендной платы исчисляется в соответствии с положениями разделов 1, 2 и 4 настоящей Методики.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Методике расчета размера
арендной платы за пользование
имуществом Самарской области

Значения коэффициента социальной значимости

№ п/п	Категории арендаторов, которым передается в аренду имущество Самарской области	Значение коэффициента K _c
1.	Органы исполнительной власти Самарской области, органы местного самоуправления муниципальных образований Самарской области	0,02
2.	Федеральные органы исполнительной власти, в том числе органы судебной власти и правоохранительные органы, а также организации, осуществляющие поддержку инновационной деятельности на территории Самарской области, доля государственной собственности Самарской области в уставном капитале которых составляет более 50%	0,2
3.	Государственные и муниципальные учреждения, некоммерческие организации, учрежденные органами исполнительной власти Самарской области, органами местного самоуправления Самарской области	0,5
4.	Социально ориентированные некоммерческие организации при условии осуществления ими в соответствии с учредительными документами видов деятельности, предусмотренных Федеральным законом «О некоммерческих организациях»	0,5
5.	Организации, осуществляющие на территории Самарской области деятельность по подготовке граждан Российской Федерации к военной службе. Перечень организаций, осуществляющих на территории Самарской области деятельность по подготовке граждан Российской Федерации к военной службе, определяется органом исполнительной власти Самарской области, осуществляющим взаимодействие с органами военного управления, военными комиссариатами	0,5

№ п/п	Категории арендаторов, которым передается в аренду имущество Самарской области	Значение коэффициента K_c
6.	Субъекты малого и среднего предпринимательства и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»	0,8
7.	Прочие категории арендаторов	1,0