

Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города

1. Расчет арендной платы за один квадратный метр нежилых помещений в месяц без учета НДС производится по формуле: $A = P_a \times K_d \times K_p$, где:

A - размер арендной платы за один квадратный метр площади нежилых помещений в месяц (рублей);

P_a – базовая ставка арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города (приложение 2 к методике);

K_d - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к методике);

K_p – коэффициент, учитывающий тип помещения (приложение 4 к методике).

Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к методике), применяется при расчете арендной платы в случае передачи муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческим организациям.

В случае передачи муниципального имущества физическим лицам, юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческими организациями, для осуществления ими видов деятельности, указанных в приложении 3 к Методике, при расчете арендной платы применяется следующие коэффициенты:

- при значении K_d ниже 1 - применяется коэффициент 1;
- при значении K_d выше 1 - применяется коэффициент, указанный в приложении 3.

В случае передачи муниципального имущества физическим лицам, юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческими организациями для осуществления ими видов деятельности, не указанных в приложении 3 к Методике, при расчете арендной платы применяется коэффициент – 3

При отсутствии в приложении 1 к методике наименований районов, улиц, проездов и проспектов, на которых расположены арендуемые помещения, для расчета арендной платы используется базовая ставка, установленная для зоны, включающей ближайшие расположенные районы, улицы, проезды

и проспекты, при этом районы, улицы, проезды и проспекты, не указанные в приложении 1 к Методике, должны соответствовать установленным зонам.

2. Ежегодно производится актуализация базовых ставок арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, установленных приложением 2 к методике. Размер базовых ставок арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества на очередной финансовый год и плановый период утверждается Решением Думы города не позднее 01 июня текущего года.

3. При передаче в аренду помещений, находящихся в составе объекта недвижимости, являющегося муниципальной собственностью, при расчёте арендной платы дополнительно учитывается площадь мест общего пользования, не переданная по договорам третьим лицам, рассчитанная следующим образом:

$S_{моп} = S_{ап} * d_{моп}$, где:

$S_{моп}$ - площадь мест общего пользования, не переданная по договорам третьим лицам;

$S_{ап}$ – площадь арендуемого помещения;

$d_{моп}$ - доля общей площади мест общего пользования (вспомогательных помещений) объекта недвижимости, являющегося муниципальной собственностью и приходящихся на 1 м² основных помещений.

Площадь мест общего пользования не учитывается при расчете арендной платы в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, в следующих случаях:

- при передаче в почасовое пользование;
- при передаче в аренду помещений, являющихся частью либо частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.

4. В зависимости от количества заключенных арендатором договоров субаренды арендная плата, установленная по договору аренды, изменяется в следующем порядке:

1) при заключении арендатором до 2-х договоров субаренды (включительно) размер арендной оплаты повышается на 6% и подлежит перечислению арендатором в сроки, предусмотренные договором аренды. Датой перерасчета арендной платы считается дата заключения договора субаренды;

2) при заключении арендатором от 3-х до 5-ти договоров субаренды (включительно) размер арендной платы повышается на 50%. Датой перерасчета считается дата заключения 3-го договора субаренды при условии оплаты по первым 2-м договорам субаренды в соответствии с пунктом 1 части 4 настоящей методики;

3) при заключении арендатором от 6-ти до 10-ти договоров субаренды (включительно) размер арендной платы повышается на 100%. Датой перерасчета считается дата заключения 6-го договора субаренды при условии оплаты по

первым 5-ти договорам субаренды в соответствии с пунктами 1, 2 части 4 настоящей методики;

4) при заключении арендатором свыше 10-ти договоров субаренды размер арендной платы повышается на 300%. Датой перерасчета считается дата заключения 11-го договора субаренды при условии оплаты по первым 10-ти договорам субаренды в соответствии с пунктами 1, 2, 4 настоящей методики.

Договоры субаренды могут быть заключены только с согласия собственника имущества.

Датой перерасчета арендной платы считается дата заключения соответствующего договора субаренды.

5. Запрещается сдача арендуемых помещений в субаренду под цели, не соответствующие целевому назначению основного договора аренды, за исключением передачи в субаренду части помещений для размещения банкоматов, платежных терминалов, электронных кассиров, автоматических сейфов.

6. При применении почасовой оплаты за аренду помещений годовая арендная плата рассчитывается в соответствии с настоящей методикой и делится на норму рабочего времени в году. Нормой рабочего времени признается количество рабочих часов в соответствии с производственным календарем на соответствующий календарный год, рассчитанная из учета пятидневной рабочей недели.

7. Расчет размера годовой арендной платы оборудования, транспортных средств, прочего имущества первоначальной стоимостью более 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12-ти месяцев производится по формуле:

$$A = (Ц_1 \times H_a) / 100 + (Ц_2 \times K_a) / 100 \times K_d, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (рублей);

Ц₁ - балансовая стоимость (рублей);

Ц₂ - остаточная стоимость (рублей);

H_a - норма амортизационных отчислений;

K_a - арендный процент (Таблица 1);

K_d - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к методике).

Таблица 1

Вид оборудования	Арендный процент
1. Торговое оборудование	20
2. Телекоммутационное оборудование	25
3. Станки, механизмы	10
4. Пищевое оборудование, оборудование общественного питания	7,5
5. Транспорт	20

6. Оборудование телевизионного вещания	5
7. Оборудование для перевозки пассажиров и грузов	5
8. Прочее	10

8. Расчет размера годовой арендной платы за использование оборудования, транспортных средств, прочего имущества первоначальной стоимостью более 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12-ти месяцев с истекшими сроками амортизационных отчислений производится по формуле:

$$A = Ц_1 \times K_a \times 0,5 / 100 \times K_d, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (рублей);

Ц₁ - балансовая стоимость (рублей);

K_a - арендный процент (Таблица 1);

K_d - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к методике).

9. При расчете размера годовой арендной платы за оборудование, транспортные средства и прочее имущество первоначальной стоимостью менее 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12-ти месяцев применяется следующий порядок:

1) в первые 3 года эксплуатации расчет размера годовой арендной платы производится по формуле:

$$A = Ц_1 / 3 + Ц_1 \times K_a / 100 \times K_d, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (рублей);

Ц₁ - балансовая стоимость (рублей);

K_a - арендный процент (Таблица 1);

K_d - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к методике).

2) в 4-й и последующие годы эксплуатации расчет размера годовой арендной платы производится по формуле:

$$A = Ц_1 \times K_a / 100 \times K_d, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (рублей);

Ц₁ - балансовая стоимость (рублей);

K_a - арендный процент (Таблица 1);

K_d - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к методике).

10. Расчет размера годовой арендной платы за пользование недвижимыми объектами, сооружениями, оборудованием и прочим имуществом, входящим в состав объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства города, для организаций, обеспечивающих предоставление жилищно-коммунальных услуг, производственными помещениями для ремонта и обслуживания общественного городского транспорта, транспортными средствами в целях перевозки детей и для осуществления городских пассажирских перевозок на автобусных маршрутах, общественными туалетами

производится по нижеследующим формулам:

1) при первоначальной стоимости имущества более 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12-ти месяцев:

$$A = Ц_1 \times H_a / 100, \text{ где}$$

A - годовая арендная плата (рублей);

Ц₁ - балансовая стоимость (рублей);

H_a - норма амортизационных отчислений в год;

2) при первоначальной стоимости имущества более 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12-ти месяцев с истекшими сроками амортизационных отчислений или в случае использования установленной мощности имущества на 50% и менее (по согласованию с департаментом городского хозяйства Администрации города):

$$A = Ц_1 \times H_a \times 0,5 / 100, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (рублей);

Ц₁ - балансовая стоимость (рублей);

H_a - норма амортизационных отчислений в год.

3) при стоимости имущества менее 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12-ти месяцев:

$$A = Ц_1 \times K_a / 100, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (рублей);

Ц₁ - балансовая стоимость (рублей);

K_a - арендный процент (Таблица 1).

11. Расчет размера годовой арендной платы за пользование недвижимыми объектами, оборудованием и прочим имуществом, входящим в состав банно-прачечных комбинатов, производится по следующей формуле:

$$A = Ц_1 \times K_a / 100 \times K_d, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (рублей);

Ц₁ - балансовая стоимость недвижимых объектов, оборудования и прочего имущества (рублей);

K_a - арендный процент (Таблица 1);

K_d - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к Методике).

12. Размер арендной платы по перезаключаемым на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» договорам аренды муниципального имущества определяется на основании оценки рыночной стоимости аренды имущества и изменяется на коэффициент актуализации базовых ставок.

Коэффициент актуализации базовых ставок (K_{ас}) определяется как отношение актуализированных базовых ставок за один квадратный метр площади нежилых помещений, на следующий финансовый год к базовым ставкам за один квадратный метр площади нежилых помещений текущего

финансового года.

При определении арендной платы на основании оценки рыночной стоимости применяются коэффициенты, предусмотренные приложением 3 к Методике.

В случае отказа арендатора от перезаключения на новый срок, в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», договора аренды муниципального имущества, расчет арендной платы для заключения нового договора аренды производится на основании произведенной оценки рыночной стоимости аренды имущества.

При заключении нового договора в отношении муниципального имущества, к арендной плате, определенной на основании произведенной оценки рыночной стоимости, применяется соответствующий коэффициент, предусмотренный приложением 3 к Методике. При этом размер арендной платы должен быть не ниже размера арендной платы, рассчитанного в соответствии с настоящей Методикой. В случае, если размер арендной платы, определенной на основании произведенной оценки рыночной стоимости, с применением соответствующего коэффициента, ниже размера арендной платы, рассчитанного в соответствии с настоящей Методикой, арендная плата по договору аренды, устанавливается в соответствии с настоящей Методикой.

13. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются в договоре аренды муниципального имущества.

Внесение арендной платы производится арендатором путем перечисления денежных средств в порядке предоплаты за каждый месяц до пятого числа текущего месяца. В случае заключения договора аренды после пятого числа первый платеж производится в пятидневный срок со дня заключения договора.

За нарушение сроков внесения ежемесячной арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

14. При заключении договоров аренды, рассчитанный в соответствии с Методикой, размер арендной платы подлежит округлению до рублей.

15. Размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с Методикой, не включает в себя НДС и плату за содержание помещения и коммунальные услуги.

16. Проведение текущего и капитального ремонта арендуемого имущества осуществляется силами и за счёт средств арендатора.

17. В целях создания условий для улучшения эксплуатационных показателей муниципального имущества (части помещений, отдельно стоящих зданий, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений) арендатор вправе провести капитальный ремонт и (или) реконструкцию муниципального имущества, относящихся к неотделимым улучшениям муниципального имущества, с последующим уменьшением арендной платы по договорам аренды в порядке, определенном приложением 5 к Методике».

Приложение 1
к Методике

Территориальное зонирование города Сургута

Центр	Близлежащие к центру улицы	Городская окраина	Промышленные районы
Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
30 лет Победы (18 – 20А мкр.)	30 лет Победы (31 – 32 мкр.)	30 лет Победы (31Б-31В мкр.)	Автомобилистов
50 лет ВЛКСМ	60 лет Октября	п. Взлетный	18 зона Главснаб
Бульвар Писателей	Артема	п. Геологов	Андреевский заезд
Бажова	Быстринская	Глухова	Аэрофлотская
Бахилова	Восход	Грибоедова	Базовая
Гагарина	Генерала Иванова	п. Дорожный	Буровая
Декабристов	Геологическая	д. Кортчаева	п. Гидростроитель
Дзержинского	Губкина	И. Захарова	ГРЭС
Дружбы	Ивана Кайдалова	Игоря Киртбая	Домостроителей
Кукуевицкого (Квартал А, 6 мкр.)	Комсомольский	И. Каролинского	Заячий остров
Ленина	Кукуевицкого	Крылова	Звездный
Ленинградская	Лесная	М. Поливановой	Индустриальная
Лермонтова	Маяковского	Мечникова	Инженерная
Магистральная	Мелик-Карамова	Мунарева	Медвежий угол
Майская	Московская	Нагорная	Нефтеюганское шоссе
Мира	Нефтяников	Привокзальная	Нижневартовское шоссе
Островского	Набережный	Рыбников	п. Кедровый

Просвещения	Никольская	С. Билецкого	Производственная
Пушкина	Первопроходцев	п. Снежный	Промышленная
Рабочая	Пролетарский	п. Таежный	Рационализаторов
Республики	Профсоюзов	Терешковой	СМП
Северная	Университетская (20А, 31, 32 мкр.)	Толстого	Сосновая
Сергея Безверхова	Федорова	Тюменский тракт (АУРА)	Сургутская
Сибирская	Ф. Показаньева	Усольцева	Технологическая
Свободы	Чехова	Фармана Салманова	Черный Мыс
Студенческая	Энтузиастов	Щепеткина	Электротехническая
Университетская (7 кв., 18-20 мкр.)		Югорская	Энергостроителей
Энгельса		Югорский тракт	п. Юность
Энергетиков			
Юности			

Приложение 2
к Методике

Базовые ставки арендной платы за один квадратный метр площади
муниципального имущества, расположенного на территории города

Наименование группы помещений*	Базовые ставки за 1 кв.метр в месяц, (без учета НДС) руб.			
	Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
Офисно - торговые	609	533	511	355
Производственно - складские	215	279	201	266

*Справочник оценщика недвижимости 2016. Том I,II. Нижний Новгород, 2016,
под редакцией Лейфера Л.А.

Приложение 3
к Методике

Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора
на арендуемой площади (Кд)

№ п/п	Цель использования	Значение коэффици- ента Кд
1	Дискотеки, микрофинансовая деятельность, букмекерские конторы, ночные клубы, гастрольные мероприятия, коммерческие культурно-массовые мероприятия.	3,0
2	Торговля товарами собственного производства и (или) сельскохозяйственным сырьем, произведенным на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.	0,7
3	Торговля книгами, периодическими изданиями	0,3
4	Банки, биржи, аудиторские фирмы, офисы нотариусов, страховая деятельность; торговая деятельность, за исключением осуществления торговой деятельности, указанной в пунктах 2, 3 настоящего приложения; размещение банкоматов, платежных терминалов (при этом передаваемая в аренду для установки такого оборудования площадь помещения должна составлять не менее 2 кв. м).	1,5
5	Деятельность предприятий общественного питания, не реализующих алкогольную продукцию	0,35
6	Медицинская деятельность	0,8
7	Образовательная деятельность, за исключением, указанных в пункте 12	0,6
8	Издательская деятельность, деятельность в области теле-, радиовещания	0,9
9	Ателье по пошиву одежды, обуви, мастерские по ремонту теле- и радиоаппаратуры, бытовой техники, обуви, часов, фотомастерские, пекарни, парикмахерские и косметические салоны площадью менее 40 кв.м.	0,8
10	Размещение оборудования связи; организаций, обслуживающих жилищный фонд; офисы некоммерческих	0,3

	организаций	
11	Осуществление организациями, обслуживающими жилищный фонд в арендуемых ими помещениях первичный прием от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства * Применяется исключительно в отношении площади, на которой осуществляется данная деятельность.	0,1*
12	1. Осуществление социально значимых видов деятельности, включая: а) содействие профессиональной ориентации и трудоустройству лиц, относящихся к социально незащищенным группам населения; б) социальное обслуживание лиц, относящихся к социально незащищенным группам граждан, в сфере здравоохранения, физической культуры и массового спорта; в) организация групп дневного времяпрепровождения детей дошкольного возраста; г) реализация основных общеобразовательных программ дошкольного образования, в том числе для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ), инвалидов; д) реализация дополнительных общеобразовательных программ; дополнительных общеразвивающих программ; е) проведение занятий в детских и молодежных кружках, секциях, студиях; ж) производство и (или) реализация медицинской техники, протезно-ортопедических изделий, а также технических средств, включая автотранспорт, материалы, которые могут быть использованы исключительно для профилактики инвалидности или реабилитации инвалидов; з) обеспечение культурно-просветительской деятельности (концерты, театр, школы-студии, музыкальные учреждения, творческие мастерские и т.д.), за исключением мероприятий, указанных в пункте 1. и) предоставление образовательных услуг группам граждан, имеющим ограниченный доступ к образовательным услугам; к) содействие вовлечению в социально активную деятельность социально незащищенных групп граждан (инвалиды, сироты, выпускники детских домов, пожилые люди), а также лиц, освобожденных из мест лишения свободы;	0,3

	л) деятельность по организации выставок – ярмарок; ярмарок; сезонно-ярмарочной торговли; 2. Деятельность организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.	
14	Прочие виды деятельности, не указанные выше	1

Приложение 4
к Методике

Коэффициент, учитывающий тип помещения (К_п)

№ п/п	Тип помещения	К _п
1.	Цокольный этаж с оконными проемами, полуподвальное помещение без оконных проемов	0,8
2.	Помещение без оконных проемов, кроме гаражей и складов (коэффициент применяется к помещениям без оконных проемов, не относящихся к подвальным, если договор аренды заключен только на данное помещение)	0,7
3.	Подвальное помещение	0,6
4.	Здания каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа	0,8
5.	Здание деревянное	0,3
6.	Подвальное помещение в деревянном здании	0,1
7.	Здание теплицы	0,4
8.	Прочее (не указанное выше)	1,0

ПОРЯДОК
проведения капитального ремонта, реконструкции
муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду

Статья 1. Общие положения

1. Настоящий порядок разработан в соответствии с Гражданским и Градостроительным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городской округ город Сургут.

2. Настоящий порядок устанавливает:

2.1. Критерии необходимости проведения капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду (помещений, отдельно стоящих зданий или их частей, встроенных, встроенно-пристроенных помещений).

2.2. Состав документации, необходимой для осуществления капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду.

2.3. Компетенцию уполномоченных органов на выдачу заключения на капитальный ремонт, разрешения на реконструкцию муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду.

2.4. Компетенцию уполномоченных органов на приемку отремонтированного, реконструированного муниципального имущества муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду.

2.5. Компетенцию уполномоченных органов на принятие решения об уменьшении арендной платы.

2.6. Состав документации, необходимой для принятия работ в связи с капитальным ремонтом, реконструкцией муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду.

2.7. Состав документации, необходимый для уменьшения размера арендной платы.

3. Настоящий порядок устанавливает совокупность действий арендатора, направленных на улучшение эксплуатационных показателей арендуемого муниципального имущества (помещений, отдельно стоящих зданий и их частей, встроенных, встроенно-пристроенных помещений).

4. Настоящий порядок устанавливает критерии, в соответствии с которыми, арендаторами может быть произведен капитальный ремонт или реконструкция, относящиеся к неотделимым улучшениям муниципального имущества, с последующим уменьшением арендной платы по договорам аренды.

5. Периодичность проведения капитального ремонта устанавливается кратной 6 годам, для вновь возведенных объектов капитального строительства - 9 годам

6. Арендная плата не подлежит уменьшению в случае проведения арендатором капитального ремонта и (или) реконструкции без предварительного согласования с уполномоченным органом в сфере имущественных отношений в установленном настоящим положением порядке.

7. Основные понятия и термины, используемые в настоящем порядке:

7.1. Под улучшениями понимаются работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики объекта, то есть улучшения связаны с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием основного средства.

7.2. Под капитальным ремонтом муниципального имущества, применительно к настоящему Порядку, понимается смена изношенных конструкций и деталей, замена (на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов) и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

7.3. Под реконструкцией муниципального имущества, применительно к настоящему Порядку, понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

7.4. Уполномоченный орган в сфере строительства – Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута (далее – Департамент).

7.5. Уполномоченный орган в сфере имущественных отношений – Комитет по управлению имуществом Администрации города Сургута (далее – Комитет).

8. Перечень и объёмы работ по реконструкции и капитальному ремонту должны соответствовать документам технического регулирования в области градостроительной деятельности.

9. В состав комиссии для определения необходимости проведения капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества входят представители Департамента, Комитета, управляющей организации по территориальной принадлежности муниципального имущества

(при нахождении муниципального имущества в составе многоквартирного жилого дома).

Статья 2. Определение необходимости в капитальном ремонте или реконструкции

1. Арендатор, заинтересованный в проведении капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества, направляет в Комитет уведомление о необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции муниципального недвижимого имущества с приложением дефектной ведомости и фототаблицы элементов недвижимого имущества, требующих капитального ремонта или реконструкции.

2. Комитет рассматривает поступившие от арендатора документы и в течение 10 рабочих дней обеспечивает проведение комиссионного обследования муниципального недвижимого имущества с целью определения необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции.

3. По результатам обследования муниципального недвижимого имущества комиссией, в этот же день, подписывается комиссионный акт, в котором перечисляются элементы недвижимого имущества, требующие проведения ремонта или реконструкции и делается вывод о необходимости либо отсутствии необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции муниципального недвижимого имущества.

Комиссионный акт составляется в количестве экземпляров по числу лиц, участвующих в комиссии.

Статья 3. Выдача заключения на проведение капитального ремонта муниципального недвижимого имущества

1. Арендатор, получив комиссионный акт о необходимости проведения капитального ремонта муниципального недвижимого имущества самостоятельно готовит необходимую документацию о перечне, объемах работ, их стоимости и стоимости применяемых при ремонте материалов, отчет об оценке стоимости работ, стоимости применяемых материалов и объеме работ и направляет указанные документы в Департамент.

2. Департамент, получив от арендатора документацию, указанную в пункте 1 настоящей статьи в течение 5 (пяти) рабочих дней проверяет их соответствие дефектной ведомости, комиссионному акту и перечню видов работ по капитальному ремонту.

3. При соответствии представленных документов заявленным параметрам капитального ремонта, Департамент в течение 7 (семи) рабочих дней после проверки выдает арендатору заключение на проведение капитального ремонта.

4. При частичном несоответствии представленных документов заявленным параметрам капитального ремонта, Департамент в течение 7 (семи) рабочих дней после проверки выдает арендатору заключение на проведение капитального ремонта, в котором указывает виды работ, объем работ, стоимость работ, виды и объем применяемых материалов и их стоимость.

Арендатор, в случае несогласия с принятым решением, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения им заключения на проведение капитального ремонта, направляет в Комитет возражения.

Комитет в течении 10 (десяти) рабочих дней обеспечивает проведение повторного комиссионного обследования, решение которой по данному вопросу является окончательным и является неотъемлемой частью заключения Департамента.

Статья 4. Выдача разрешения на реконструкцию муниципального недвижимого имущества

1. Выдача разрешения на реконструкцию муниципального недвижимого имущества осуществляется Департаментом в соответствии со статьями 2, 3 настоящего порядка, Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования городской округ город Сургут».

Статья 5. Порядок приемки работ по проведенному капитальному ремонту муниципального недвижимого имущества

1. Арендатор, завершивший работы по капитальному ремонту муниципального недвижимого имущества, направляет в Комитет, уведомление о завершении капитального ремонта муниципального недвижимого имущества с приложением исполнительной документации (при необходимости), актов скрытых работ, справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3), акт приемки выполненных работ (форма КС-2), сертификатов качества применяемых материалов, технического плана и кадастрового паспорта объекта (в случае изменения параметров объекта).

2. Комитет рассматривает поступившие от арендатора документы и, в течении 10 рабочих дней, обеспечивает проведение комиссионного обследования муниципального недвижимого имущества.

3. По результатам обследования муниципального недвижимого имущества комиссией, в этот же день, подписывается комиссионный акт, в котором делается вывод о произведенном капитальном ремонте муниципального недвижимого имущества, о выполненных работах и их стоимости.

Комиссионный акт составляется в количестве экземпляров по числу лиц, участвующих в комиссии.

4. Комиссионный акт является основанием для принятия Комитетом решения об уменьшении арендной платы.

Статья 6. Порядок приемки работ по проведенной реконструкции муниципального недвижимого имущества

1. Арендатор, завершивший работы по реконструкции муниципального недвижимого имущества, направляет в Комитет уведомление о завершении реконструкции муниципального недвижимого имущества с приложением справки о стоимости выполненных работ, сертификаты качества применяемых материалов.

2. Комитет рассматривает поступившие от арендатора документы и в течении 10 рабочих дней обеспечивает проведение комиссионного обследования муниципального недвижимого имущества.

3. По результатам обследования муниципального недвижимого имущества

комиссией, в этот же день, подписывается комиссионный акт, в котором делается вывод о завершении работ по реконструкции муниципального недвижимого имущества, о выполненных работах и их стоимости.

Комиссионный акт составляется в количестве экземпляров по числу лиц, участвующих в комиссии.

4. Для получения разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта арендатор самостоятельно обращается в Департамент в порядке, предусмотренном Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования городской округ город Сургут».

5. Для принятия решения об уменьшении арендной платы арендатор в течении 3 (трех) рабочих дней направляет в Комитет разрешение, указанное в пункте 4 настоящей статьи, технический план и кадастровый паспорт объекта (в случае изменения параметров объекта).

Статья 7. Порядок уменьшения арендной платы

1. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения комиссионного акта о завершении работ по капитальному ремонту (при проведении капитального ремонта), разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта (при проведении реконструкции) Комитет, принимает решение об уменьшении арендной платы. Решение оформляется дополнительным соглашением к договору аренды на основании приказа Комитета.

2. Если затраты на капитальный ремонт или реконструкцию составили сумму равную или меньшую размеру годовой арендной платы, то годовая арендная плата уменьшается на 20% и уплачивается в этом размере до окончания срока договора либо до возмещения затрат арендатора в зависимости от того, какое обстоятельство наступит раньше.

3. Если затраты на капитальный ремонт или реконструкцию составили сумму превышающую размер годовой арендной платы до двух раз, то годовая арендная плата уменьшается на 40% и уплачивается в этом размере до окончания срока договора либо до возмещения затрат арендатора в зависимости от того, какое обстоятельство наступит раньше.

4. Если затраты на капитальный ремонт или реконструкцию составили сумму, превосходящую размер годовой арендной платы в 2 раза и более, то годовая арендная плата уменьшается на 50% и уплачивается в этом размере до окончания срока договора либо до возмещения затрат арендатора в зависимости от того, какое обстоятельство наступит раньше.

5. В случае, если объектом договора аренды является несколько муниципальных помещений (зданий), уменьшение арендной платы по договору осуществляется в отношении того муниципального имущества, улучшение которого (капитальный ремонт, реконструкция) произведено арендатором.

6. В случае уменьшения арендной платы в порядке, предусмотренном настоящей Методикой, стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества, произведенных арендатором не засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества.

7. Комитет отказывает арендатору в уменьшении арендной платы в следующих случаях:

7.1. Капитальный ремонт или реконструкция имущества выполнены без предварительного согласования с Комитетом в порядке, установленном настоящим порядком.

7.2. Выполненный капитальный ремонт или реконструкция муниципального имущества не связана с физическим износом конструктивных элементов, изменением функционального назначения или технических характеристик муниципального имущества.

7.3. Наличие задолженности по арендной плате; несвоевременного возмещения расходов бюджета города на оплату коммунальных услуг и содержание общедомового имущества (в случае нахождения арендуемого помещения в составе многоквартирного дома) либо несвоевременной оплаты коммунальных ресурсов (в случае, если арендуемое помещение является отдельным зданием, либо его частью) на дату принятия решения об уменьшении арендной платы.

8. На период проведения капитального ремонта (реконструкции) арендатору по его заявлению предоставляется Комитетом отсрочка внесения арендной платы, на нормативный период проведения капитального ремонта или реконструкции, но не более чем на 6 (шесть) месяцев. По истечении периода отсрочки внесения арендной платы производится начисление отсроченных и текущих арендных платежей, без начисления пени. Отсрочка оформляется дополнительным соглашением к договору аренды на основании приказа Комитета.

9. Решение об уменьшении арендной платы подлежит отмене в случае, если арендатор:

9.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества.

9.2. Более двух раз, за время действия договора, несвоевременно вносит арендную плату.

9.3. Более двух раз, за время действия договора, несвоевременно возмещает расходы бюджета города на оплату коммунальных услуг и содержание общедомового имущества (в случае нахождения арендуемого помещения в составе многоквартирного дома).

9.4. Более двух раз, за время действия договора, несвоевременно вносит оплату коммунальные ресурсы (в случае, если арендуемое помещение является отдельным зданием, либо его частью).

9.5. Обратился с заявлением о досрочном расторжении договора аренды муниципального имущества по инициативе арендатора.