



**АДМИНИСТРАЦИЯ
БЕЛОГОРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КУМЫЛЖЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «03» июня 2026 года

№56

«Об утверждении Методики по определению арендной платы за пользование муниципальным имуществом Белогорского сельского поселения Кумылженского муниципального района Волгоградской области»

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Белогорского сельского поселения Кумылженского муниципального района Волгоградской области, администрация Белогорского сельского поселения Кумылженского муниципального района Волгоградской области -

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Методику по определению арендной платы за пользование муниципальным имуществом Белогорского сельского поселения Кумылженского муниципального района Волгоградской области .
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального обнародования на официальном сайте администрации Кумылженского муниципального района: www.kumadmin.ru (регистрация в качестве сетевого издания: ЭЛ № ФС 77-84846 от 03.03.2023) в сети Интернет, подлежит обнародованию в МКУК «Белогорский ЦК и БО» и размещению на официальном сайте администрации Белогорского сельского поселения Кумылженского муниципального района Волгоградской области в сети Интернет, за исключением пункта 2.3.2.2 приложения к настоящему постановлению, который вступает в силу с 01.09.2026 г.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

**Глава Белогорского
сельского поселения**

Е.И.Пономарева

**Методика
по определению арендной платы за пользование муниципальным имуществом
Белогорского сельского поселения Кумылженского муниципального района
Волгоградской области**

1. Основные положения

1.1. Настоящая Методика разработана в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

1.2. Методика определяет общий порядок определения величины арендной платы при сдаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Белогорского сельского поселения Кумылженского муниципального района Волгоградской области (далее - муниципальное имущество) в случае заключения договоров аренды без проведения торгов, изменении размера арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, определения величины стартовой (начальной) цены арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов.

2. Определение арендной платы за пользование муниципальным имуществом

Величина арендной платы (стартовая (начальная) цена арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов) за пользование муниципальным имуществом определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Величина арендной платы (стартовая (начальная) цена арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов) - рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование муниципальным имуществом, определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с Федеральным законом от 20.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - рыночная стоимость).

Рыночная стоимость применяется для заключения договора аренды муниципального имущества, если с даты составления отчета об оценке арендной платы до даты заключения договора или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

При заключении договора аренды по итогам проведения торгов арендная плата устанавливается в соответствии с предложением победителя торгов.

При изменении арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в ранее заключенных договорах аренды, срок которых не истек, арендная плата определяется путем сравнения рыночной стоимости арендной платы, принимаемой в соответствии с отчетом об оценке, с арендной платой по действующему договору аренды и устанавливается в размере, соответствующем наибольшему значению.

В договорах, заключенных на срок более года, включается условие о ежегодной

индексации размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом. Указанная индексация осуществляется в соответствии с ростом потребительских цен на товары и услуги населению по Волгоградской области за год по состоянию на 1 ноября года, предшествующего пересчету, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области.

Заказчиком на выполнение независимой оценки рыночной стоимости за пользование объектом муниципальной собственности выступает арендодатель имущества.

2.1. Определение арендной платы за пользование зданиями, отдельными помещениями зданий, строениями, встроенными помещениями:

2.1.1. Объектом оценки при определении арендной платы за пользование зданиями, отдельными помещениями зданий, строениями, встроенными помещениями (далее - нежилые помещения) выступает рыночная стоимость за пользование нежилым помещением за единицу арендуемой площади (1 кв. м) или в целом за общую арендуемую площадь в течение одного платежного периода (месяц, год).

2.1.2. Рыночная стоимость за пользование нежилым помещением (1 кв. м и/или в целом) рассчитывается без учета затрат на эксплуатацию и содержание здания, строения, помещения, коммунальных услуг, налогов, имеющих отношение к объекту аренды.

2.1.3. Общая площадь арендуемого нежилого помещения состоит из полезной площади, состоящей из площади кабинетов, площади вспомогательных и технических помещений, используемой исключительно арендатором, а также части вспомогательных и технических помещений (холлы, коридоры, лестничные марши, площадки, санузлы, бытовые комнаты и т.д.), используемых арендатором совместно с другими пользователями здания. Размер вспомогательных и технических помещений, приходящихся на 1 кв. м полезной площади арендуемых помещений, определяется в соответствии с данными технического паспорта объекта по коэффициенту соотношения вспомогательных и технических площадей, используемых арендатором совместно с другими пользователями здания, к полезной площади объекта.

При наличии вспомогательных и технических помещений, сданных в аренду по отдельному договору, их площадь подлежит исключению из подсчета площади, возможной для совместного использования и при расчете коэффициента плюсуется к полезной площади нежилого помещения.

При коэффициенте соотношения совместно используемых вспомогательных и технических помещений к полезной площади нежилого помещения больше 0,4 он устанавливается в размере 0,4.

Если в аренду сдаются обособленные нежилые помещения, имеющие отдельный вход и не связанные с иными вспомогательными и техническими помещениями здания, размер общей площади, сдаваемой в аренду, определяется суммированием основных и вспомогательных площадей, доступ в которые обеспечивает данный вход.

2.1.4. В случае, если рыночная стоимость в отчете об оценке определена за пользование 1 кв. м. площади, арендная плата за пользование нежилым помещением в целом за общую арендуемую площадь рассчитывается по формуле:

$A_{зс} = PC \times S$, где:

$A_{зс}$ - сумма арендной платы за пользование нежилым помещением;

PC - рыночная стоимость за пользование 1 кв. м нежилого помещения;

S - площадь, сданного в аренду нежилого помещения.

2.2. Определение арендной платы за пользование иным муниципальным имуществом (кроме нежилых помещений):

2.2.1. Объектом оценки при определении арендной платы за пользование иным муниципальным имуществом выступает рыночная стоимость за пользование данным имуществом.

2.2.2. Рыночная стоимость рассчитывается в целом за объект иного муниципального имущества без учета затрат на его эксплуатацию и содержание, коммунальных услуг, налогов, имеющих отношение к объекту аренды.

2.3. Определение арендной платы для отдельных категорий арендаторов

2.3.1. Субъектам малого предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого предпринимательства, по договорам аренды нежилых помещений в бизнес-инкубаторе, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», ставки арендной платы установить в следующих размерах:

- в первый год аренды - 40% от ставки арендной платы, установленной для аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Белогорского сельского поселения;

- во второй год аренды - 60% от ставки арендной платы, установленной для аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Белогорского сельского поселения;

- в третий год аренды - 100% ставки арендной платы, установленной для аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Белогорского сельского поселения.

2.3.2. Льготы по арендной плате устанавливаются:

2.3.2.1. Субъектам малого и среднего предпринимательства согласно ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 N209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»:

- а) в размере 25 процентов от рыночной стоимости арендной платы при сдаче его в аренду следующим организациям:

- некоммерческим организациям;

- организациям, уставной капитал которых полностью состоит из вкладов физических лиц, являющихся инвалидами, либо вкладов общественных организаций инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80% (списочная численность инвалидов среди работников такой организации составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25%);

- индивидуальным предпринимателям - инвалидам;

- б) 50 процентов от рыночной стоимости арендной платы при сдаче его в аренду субъектам малого предпринимательства, оказывающим бытовые услуги населению.

Физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» согласно ст. 14.1 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»:

- 50 процентов от рыночной стоимости арендной платы при сдаче его в аренду физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», оказывающим бытовые услуги населению.

2.3.2.2. По договору аренды на условиях льготной арендной платы муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за организацией культуры.

Организация культуры вправе предоставлять в аренду по льготной ставке арендной платы закрепленное за ней на праве оперативного управления государственное или муниципальное имущество с согласия собственника указанного имущества в целях

осуществления арендатором розничной торговли книгами, газетами и журналами и проведения культурно-просветительных мероприятий по результатам проведения организацией культуры аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за организацией культуры, в установленном федеральным антимонопольным органом порядке (далее - договор аренды).

Существенным условием договора аренды является запрет на выкуп, сдачу в субаренду предоставленного арендатору по договору аренды имущества, передачу арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, предоставление указанного имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве вклада в некоммерческие организации или в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также на использование имущества в целях, не предусмотренных настоящей статьей.

Порядок предоставления в аренду организациями культуры закрепленного за ними на праве оперативного управления муниципального имущества устанавливается Правительством Российской Федерации.

Установить, что арендная плата, рассчитанная в соответствии с Порядком, уменьшается на 50%, в случае заключения договора аренды муниципальной организацией культуры, в целях осуществления арендатором розничной торговли книгами, газетами и журналами и проведения культурно-просветительных мероприятий по результатам проведения организацией культуры аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества.

2.4. Определение арендной платы при почасовом использовании муниципального имущества

При сдаче в аренду муниципального имущества для почасового использования, арендная плата, установленная в соответствии с настоящей Методикой, корректируется на коэффициент соотношения количества фактических часов аренды имущества к среднему количеству рабочих часов в месяц (принимаются согласно данным Производственного календаря на соответствующий год) по следующей формуле:

$Апч = РС \times ФЧ/РЧ$, где:

Апч - сумма арендной платы в месяц при почасовом использовании муниципального имущества;

РС - рыночная стоимость за пользование муниципальным имуществом;

ФЧ - количество фактических часов аренды муниципального имущества;

РЧ - среднее количество рабочих часов в месяц, принимаемое согласно данным Производственного календаря на соответствующий год.

3. Условия и порядок возмещения затрат арендатора на производство капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества

3.1. Порядок согласования капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества

3.1.1. В случаях, предусмотренных договором аренды, капитальный ремонт (реконструкция) муниципального имущества могут быть произведены арендаторами за свой счет при условии получения письменного согласия арендодателя имущества.

3.1.2. Для согласования производства капитального ремонта (реконструкции) муниципального имущества арендатор представляет арендодателю:

- заявление о даче согласия на производство капитального ремонта объекта и предложения по условиям и срокам его проведения. Заявление может включать просьбу о

возмещении затрат на производство капитального ремонта в счет подлежащей уплате арендной платы за объект, если эти затраты подлежат возмещению в соответствии с пунктами 3.2.2-3.2.3 настоящей Методики;

- техническое заключение по результатам обследования объекта, подтверждающее необходимость капитального ремонта объекта, выполненное в порядке, определенном действующим законодательством, организацией, имеющей допуск на выполнение данного вида работ. К обследованию в обязательном порядке должен быть привлечен представитель арендодателя;

- план-график проведения работ;

- смета на проведение работ, согласованная с арендодателем. Виды и объемы работ по капитальному ремонту (реконструкции) объекта, подлежащие возмещению в соответствии с пунктом 3.2.2 настоящей Методики, должны быть выделены в отдельную смету.

Для согласования арендатором производства работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) к заявке должны быть представлены:

- разрешение и задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданное органом охраны объектов культурного наследия;

- проект договора на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

- смета на производство работ по сохранению объекта культурного наследия;

- согласие муниципального органа охраны объектов культурного наследия на проведение работ по сохранению памятников культурного наследия.

Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия осуществляется на основании согласованной с муниципальным органом охраны объектов культурного наследия проектной документацией на проведение работ по сохранению объекта.

Все документы представляются в форме заверенных подписью руководителя и печатью организаций, выдавших указанные документы.

3.1.3. При проведении реконструкции по письменному заявлению арендодателя при наличии комплекта документов, предусмотренного п. 3.1.2 настоящей Методики, местной администрацией, принимается решение о согласовании проведения реконструкции.

3.1.4. По результатам рассмотрения представленных арендатором на выполнение капитального ремонта документов, а в случае проведения реконструкции объекта на основании решения местной администрации, арендодатель заключает с арендатором дополнительное соглашение к договору аренды о производстве капитального ремонта (реконструкции объекта), которое представляется на согласование в местную администрацию.

3.2. Условия и порядок возмещения затрат арендатора на производство капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества

3.2.1. Затраты на капитальный ремонт объекта могут быть полностью или частично возмещены арендатору в течение срока действия договора аренды (с даты представления документов, необходимых для принятия решения о возмещении затрат, до даты окончания договора) путем уменьшения размера арендной платы, при одновременной обязательной оплате арендатором 50% определенной договором арендной платы.

Возмещению подлежит сумма фактических затрат в пределах величины, рассчитанной в размере 50% арендной платы, определенной договором аренды на период его действия.

Не возмещаются арендатору затраты, превышающие сумму арендной платы за период действия договора.

При расторжении договора аренды по инициативе любой из сторон договора либо окончании срока его действия недокомпенсированная сумма затрат возмещению не подлежит.

3.2.2. Возмещению подлежат затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, включающие в себя восстановление, замену (кроме полной замены) или укрепление фундаментов несущих стен и каркасов, а также других несущих конструктивных элементов

объекта, восстановление или замену инженерных сетей (канализация, водопровод, отопление, электроснабжение), восстановление дренажно-осушительной сети.

Для объектов - памятников культурного наследия возмещению подлежат затраты на реставрацию архитектурно-художественных элементов, элементов благоустройства и предметов декоративно-прикладного искусства, неразрывно связанных с интерьером помещений.

3.2.3. Затраты на замену либо ремонт кровли, чернового пола, ремонт фасада и замену столярных изделий и полов подлежат возмещению на основании решения местной администрации в случае, если их выполнение вызвано необходимостью сохранения муниципального имущества в надлежащем состоянии.

3.2.4. Стоимость некачественно выполненного капитального ремонта, реконструкции возмещению не подлежит.

3.2.5. Затраты на отделочные работы, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, технологическим оборудованием, ремонт и замена столярных изделий и полов и т.п.), к возмещению не принимаются.

3.2.6. Проведенные без согласия арендодателя и администрации Белогорского сельского поселения капитальный ремонт, реконструкция возмещению арендатору не подлежат.

3.2.7. Сумма затрат, подлежащих возмещению, определяется по формуле:

$$S = 3С \times АП1/АП2, \text{ если } АП1 < АП2;$$

$S = 3С$, если $АП1 > АП2$ и в случае проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

где:

S - сумма затрат арендатора на проведение капитального ремонта (реконструкции), подлежащая возмещению;

$3С$ - затраты арендатора на проведение капитального ремонта (реконструкции) объекта по видам работ, подлежащим возмещению по смете;

$АП1$ - годовая ставка арендной платы за пользование объектом муниципальной собственности в договоре аренды;

$АП2$ - рыночная стоимость за пользование муниципальным имуществом после проведения капитального ремонта (реконструкции).

3.2.8. Для подтверждения произведенных затрат арендатор не позднее 10 дней с даты окончания работ согласно плану-графику представляет арендодателю:

- акты выполненных работ, подписанные подрядчиком и заказчиком, согласованные арендодателем и согласованные его учредителем;

- платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы, с отметкой банка;

- экспертное заключение о полноте и качестве произведенных работ, выполненное организацией, имеющей допуск на осуществление данного вида работ (копию свидетельства о допуске приложить);

- по работам, выполненным по сохранению объекта культурного наследия, приложить копию разрешительного документа на выполнение работ физического или юридического лица, проводившего работы по сохранению объекта культурного наследия, и согласование.

На основании представленных документов арендодатель оформляет дополнительное

соглашение об изменении величины арендной платы на сумму подтвержденных к возмещению затрат на производство капитального ремонта (реконструкции).

3.2.9. Дополнительное соглашение с копией названных в п. 3.2.9 документов направляется в администрацию Белогорского сельского поселения для согласования, которой принимается решение о согласовании (отказе в согласовании) дополнительного соглашения об изменении величины арендной платы на сумму подтвержденных к возмещению затрат на производство капитального ремонта (реконструкции).