|  |
| --- |
| Приложение |
|  |
| УТВЕРЖДЕНО |
| решением Совета  муниципального образования  муниципальный округ  город Горячий Ключ  Краснодарского края |
| от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ |

|  |
| --- |
| **МЕТОДИКА** |
| **определения размера арендной платы за пользование имуществом**  **муниципального образования муниципальный округ**  **город Горячий Ключ Краснодарского края** |

|  |
| --- |
| I. Общие положения |

1. Настоящая Методика определения размера арендной платы за пользование имуществом муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края (далее - Методика) устанавливает порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края, за исключением земельных участков, недр, лесного фонда и иных природных объектов, жилищного фонда, акций (долей) в уставных капиталах хозяйственных обществ.

Настоящая Методика так же применяется при определении платы за пользование муниципальным имуществом на возмездной основе.

2. Для целей настоящего Положения применяются следующие сокращённые понятия:

1) Администрация г. Горячий Ключ - администрация муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края;

2) муниципальная преференция - муниципальная преференция, предоставляемая в целях, предусмотренных частью 1 статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

3) муниципальная казна – казна муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края;

4) муниципальное имущество - имущество, находящееся в собственности муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края;

5) ОКН – объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации, находящийся в собственности муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края;

6) Постановление Правительства от 29.06.2015 № 646 - постановление Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646 «Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии»;

7) Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом - Положение о порядке управления и распоряжения имуществом муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края, утверждённое решением Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 27 сентября 2024 г. № 371;

8) Перечень – перечень муниципального имущества, предусмотренный частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

9) Совет г. Горячий Ключ – Совет муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края;

10) субъект МСП – субъект малого и среднего предпринимательства;

11) сумма расходов арендатора - расходы арендатора на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в собственности муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края;

12) УИЗО АМО ГК - управление имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края;

13) Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ - Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

14) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

15) физическое лицо, применяющее специальный налоговый режим - физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем и применяющее специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

|  |
| --- |
| II. Определение размера арендной платы |

3. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом, за исключением ОКН, соответствует рыночной стоимости арендной платы за пользование муниципальным имуществом, определяемой независимым оценщиком согласно требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

4. Совет г. Горячий Ключ до момента заключения договора аренды муниципального имущества вправе по предложению Администрации г. Горячий Ключ установить коэффициент, корректирующий (в сторону снижения) величину арендной платы в отношении муниципального имущества, сдаваемого в аренду без проведения торгов:

1) некоммерческим организациям;

2) субъектам МСП и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, осуществляющим социально значимые и приоритетные виды деятельности;

3) хозяйствующим субъектам для организации и оборудования помещений по приёму коммунальных и иных платежей от населения в сельских округах, а также для размещения объектов почтовой связи;

4) организациям, реализующим программы дополнительного образования детей.

5. Допускается при заключении договора аренды муниципального имущества, закреплённого на праве оперативного управления за администрациями сельских округов и муниципальными учреждениями образования, культуры, спорта, определять размер арендной платы из расчёта рыночной стоимости арендной платы 1 (одного) квадратного метра здания (помещения, сооружения, объекта незавершённого строительства), часть которого передаётся в аренду, определяемой независимым оценщиком согласно требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

|  |
| --- |
| III. Особенности расчёта размера арендной платы  за пользование муниципальным имуществом, в отношении  которого ранее предоставлялись права владения и (или) пользования |

6. Если размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом, рассчитанный в соответствии с разделом II настоящей Методики, меньше размера арендной платы за пользование тем же муниципальным имуществом, в отношении которого ранее предоставлялись права владения и (или) пользования по заключенному договору аренды, увеличенного на максимально допустимый уровень инфляции в текущем периоде, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на текущий финансовый год, размер арендной платы рассчитывается по формуле:

**АП = АП1 + АП1 х Уинф**, где:

АП – размер арендной платы;

АП1 – размер арендной платы по ранее заключённому договору аренды;

Уинф – максимально допустимый уровень инфляции в текущем периоде, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на текущий финансовый год, %.

|  |
| --- |
| IV. Особенности расчёта размера арендной платы за пользование  муниципальным имуществом, включённого в Перечень |

7. При рассмотрении вопроса о предоставлении муниципальной преференции виде заключения без проведения торгов договоров аренды муниципального имущества, включённого в Перечень, постоянно действующий коллегиальный совещательный орган, созданный Администрацией г. Горячий Ключ в целях обеспечения взаимодействия органов местного самоуправления муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края и иных организаций по вопросам оказания имущественной поддержки, вправе установить на 3 (три) года коэффициент, корректирующий (в сторону снижения) величину арендной платы в следующем размере:

1) 0,4 – в первый год действия договора аренды;

2) 0,6 – во второй год действия договора аренды;

3) 0,8 – в третий год действия договора аренды.

8. Коэффициенты, указанные в пункте 7 настоящей Методики, не применяются:

1) при заключении на новый срок договора аренды с прежним арендатором;

2) при заключении договора аренды в отношении муниципального имущества, техническое состояние которого требует проведение капитального ремонта либо реконструкции.

9. Размер арендной платы на период проведения восстановительных работ (капитального ремонта, реконструкции) устанавливается с учётом коэффициента, корректирующего (в сторону снижения) величину арендной платы - 0,3.

|  |
| --- |
| V. Определение размера льготной арендной платы в отношении ОКН,  соответствующего критериям, установленным постановлением  Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646,  и на основании актов регионального органа охраны объектов культурного наследия, отнесённого к объектам культурного наследия,  находящимся в неудовлетворительном состоянии |

10. Решение об установлении льготной арендной платы принимается арендодателем по договору аренды ОКН с согласия Совета г. Горячий Ключ.

11. При проведении торгов на право заключения договоров аренды ОКН начальный размер арендной платы устанавливается в сумме 1 (один) рубль в год за один объект культурного наследия.

В случае предоставления ОКН без проведения торгов размер арендной платы устанавливается в сумме 1 (один) рубль в год за один объект культурного наследия.

12. Особенности установления льготной арендной платы в отношении указанного имущества определяются Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом.

13. Определённый по результатам проведения аукциона размер арендной платы увеличению в период действия договора аренды не подлежит.

14. Срок действия льготной арендной платы ограничивается сроком действия договора аренды.

|  |
| --- |
| VI. Определение размера льготной арендной платы арендаторам ОКН,  вложившим свои средства в работы по их сохранению и  обеспечившим выполнение этих работ |

15. Решение об установлении льготной арендной платы принимается арендодателем по договору аренды ОКН с согласия Совета г. Горячий Ключ.

Основанием для установления льготной арендной платы является вложение арендатором своих средств в работы по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные статьями 40 - 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, и обеспечение их выполнения в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ.

16. Особенности установления льготной арендной платы указанным арендаторам определяются Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом.

17. Льготная арендная плата устанавливается со дня вступления в силу дополнительного соглашения к договору аренды ОКН.

Срок применения льготной арендной платы ограничивается сроком действия договора аренды.

18. Размер льготной арендной платы рассчитывается с учётом суммы расходов арендатора.

Суммой расходов арендатора признаётся затраченная на выполнение работ сумма, подтверждённая актом и рассчитанная согласно сметно-финансовому расчету.

19. Годовой размер льготной арендной платы определяется по следующей формуле:

**ЛАП = АП х 0,3**, где:

ЛАП – размер льготной арендной платы в год;

АП – размер арендной платы в соответствии с договором аренды в год;

0,3 - коэффициент расчета размера льготной арендной платы.

12. Срок (в годах), на который устанавливается льготная арендная плата, определяется по следующей формуле:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **С** | **=** | **СРА** | , где: |
| **АП - ЛАП** |

С – срок, на который устанавливается льготная арендная плата;

СРА – сумма расходов арендатора (рублей);

АП – размер арендной платы в соответствии с договором аренды в год;

ЛАП – размер льготной арендной платы в год.

|  |
| --- |
| VII. Организация проведения оценки рыночной стоимости  величины арендной платы |

20. Организацию проведения оценки рыночной стоимости, указанной в разделе II настоящей Методики, в отношении муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, осуществляет УИЗО АМО ГК.

УИЗО АМО ГК вправе также обеспечить проведение оценки рыночной стоимости муниципального имущества, принадлежащего на праве оперативного управления муниципальным казённым учреждениям.

21. Организацию проведения оценки рыночной стоимости арендной платы передаваемого в аренду муниципального имущества, принадлежащего на праве оперативного управления или хозяйственного ведения муниципальным учреждениям и муниципальным предприятиям муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края, самостоятельно осуществляют балансодержатели муниципального имущества.

|  |
| --- |
| VIII. Начальный размер арендной платы |

22. Начальным размером арендной платы при проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества является размер арендной платы, определённый в соответствии с пунктами 3, 5, 6 и 11 настоящей Методики.

|  |
| --- |
| IX. Размер арендной платы, определяемый  в целях актуализации арендной платы |

23. Размером арендной платы, определяемым в целях актуализации арендной платы, является размер арендной платы, определённый по формуле, указанной в разделе III настоящей Методики.

24. Размером арендной платы, определяемым в целях актуализации арендной платы за пользование муниципальным имуществом, включённым в Перечень, после проведения восстановительных работ (капитального ремонта, реконструкции) является размер арендной платы, определённый в соответствие с разделом II настоящей Методики.

|  |  |
| --- | --- |
| Заместитель начальника управления,  начальник отдела земельных отношений  управления имущественных и земельных  отношений администрации муниципального  образования муниципальный округ  город Горячий Ключ Краснодарского края | Т.В. Воробьева |