|  |
| --- |
|  |
| Постановление Правительства Самарской области от 19.12.2018 N 793(ред. от 21.06.2023)"Об утверждении Методики расчета размера арендной платы за пользование имуществом Самарской области и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Самарской области" |
| Документ предоставлен [**КонсультантПлюсwww.consultant.ru**](https://www.consultant.ru)Дата сохранения: 03.11.2023  |

ПРАВИТЕЛЬСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19 декабря 2018 г. N 793

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА

ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

И ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМИ СИЛУ ОТДЕЛЬНЫХ ПОСТАНОВЛЕНИЙ

ПРАВИТЕЛЬСТВА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов(в ред. Постановлений Правительства Самарской области от 26.01.2022 N 31,от 16.06.2022 N 440, от 21.06.2023 N 484) |  |

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

1. Утвердить прилагаемую [Методику](#P45) расчета размера арендной платы за пользование имуществом Самарской области.

2. Признать утратившими силу следующие постановления Правительства Самарской области:

от 23.11.2005 N 131 "Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование имуществом Самарской области";

от 05.04.2006 N 30 "О внесении изменения в Методику расчета арендной платы за пользование имуществом Самарской области, утвержденную постановлением Правительства Самарской области от 23.11.2005 N 131";

от 08.08.2007 N 123 "О внесении изменения в Методику расчета арендной платы за пользование имуществом Самарской области, утвержденную постановлением Правительства Самарской области от 23.11.2005 N 131";

от 27.03.2008 N 50 "О внесении изменения в Методику расчета арендной платы за пользование имуществом Самарской области, утвержденную постановлением Правительства Самарской области от 23.11.2005 N 131";

от 23.09.2009 N 449 "О внесении изменения в постановление Правительства Самарской области от 23.11.2005 N 131 "Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование имуществом Самарской области";

от 26.12.2012 N 812 "О внесении изменения в постановление Правительства Самарской области от 23.11.2005 N 131 "Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование имуществом Самарской области";

от 20.10.2016 N 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 свое 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 права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также 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.

(в ред. Постановления Правительства Самарской области от 26.01.2022 N 31)

6. Опубликовать настоящее Постановление в средствах массовой информации.

Врио первого вице-губернатора - председателя

Правительства Самарской области

А.П.НЕФЕДОВ

Утверждена

Постановлением

Правительства Самарской области

от 19 декабря 2018 г. N 793

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ

САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов(в ред. Постановлений Правительства Самарской области от 26.01.2022 N 31,от 16.06.2022 N 440, от 21.06.2023 N 484) |  |

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 (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции"), определяется по формуле

Апзд = Арасч x S x Кc,

где Апзд - размер арендной платы в месяц за пользование нежилыми зданиями и помещениями;

(в ред. Постановления Правительства Самарской области от 21.06.2023 N 484)

Арасч - 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;

Кc - коэффициент социальной значимости, определяемый согласно [приложению](#P144) 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 (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции"), определяется по формуле

Апсоор = Арасч x Кc,

где Апсоор - размер арендной платы в месяц за пользование сооружениями и инженерными коммуникациями;

(в ред. Постановления Правительства Самарской области от 21.06.2023 N 484)

Арасч - размер арендной платы в месяц за пользование сооружениями и инженерными коммуникациями, определяемый на основании отчета об оценке;

Кc - коэффициент социальной значимости, определяемый согласно [приложению](#P144) 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 (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 15 части 1 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции"), определяется по формуле

Апдвиж = Арасч x Кед x Кc,

где Апдвиж - размер арендной платы в месяц за пользование движимым имуществом, транспортными средствами, машинами и оборудованием;

(в ред. Постановления Правительства Самарской области от 21.06.2023 N 484)

Арасч - размер арендной платы в месяц за одну единицу движимого имущества, транспортных средств, машин и оборудования, определяемый на основании отчета об оценке;

Кед - количество единиц движимого имущества, транспортных средств, машин и оборудования;

Кc - коэффициент социальной значимости, определяемый согласно [приложению](#P144) 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](#P102) настоящей Методики, содержащих исправления, подчистки, приписки;

б) непредставление либо представление не в полном объеме арендатором документов, указанных в [пункте 5.2](#P102) 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](#P112) 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](#P112) настоящей Методики, содержащих исправления, подчистки, приписки;

б) непредставление либо представление не в полном объеме арендатором документов, указанных в [пункте 5.7](#P112) 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](#P52), [2](#P66) и [4](#P93) 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](#P52), [2](#P66) и [4](#P93) настоящей Методики.

6. Особенности определения размера арендной платы

за пользование имуществом Самарской области

для отдельных категорий арендаторов

(введен Постановлением Правительства Самарской области

от 16.06.2022 N 440)

За период с 1 января 2022 года по 31 декабря 2024 года включительно размер арендной платы по действующим договорам аренды и (или) по вновь заключаемым договорам аренды имущества Самарской области, стороной (арендатором) по которым являются социально ориентированные некоммерческие организации или субъекты малого и среднего предпринимательства, признанные социальными предприятиями в порядке, установленном приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.11.2019 N 773 "Об утверждении Порядка признания субъекта малого или среднего предпринимательства социальным предприятием и Порядка формирования перечня субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих статус социального предприятия", устанавливается в размере 50% от арендной платы, определенной в соответствии с настоящей Методикой.

Приложение

к Методике

расчета размера арендной платы за

пользование имуществом Самарской области

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА СОЦИАЛЬНОЙ ЗНАЧИМОСТИ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Список изменяющих документов(в ред. Постановлений Правительства Самарской области от 26.01.2022 N 31,от 21.06.2023 N 484) |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Категории арендаторов, которым передается в аренду имущество Самарской области | Значение коэффициента Кс |
| 1. | Органы исполнительной власти Самарской области, органы местного самоуправления муниципальных образований Самарской области, государственные учреждения Самарской области | 0,02 |
| (п. 1 в ред. Постановления Правительства Самарской области от 21.06.2023 N 484) |
|

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Действие изменений, внесенных в п. 2 Постановлением Правительства Самарской области от 21.06.2023 N 484, распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2019. |  |

 |
| 2. | Федеральные органы исполнительной власти, в том числе органы судебной власти и правоохранительные органы, федеральные государственные учреждения, обеспечивающие эксплуатацию зданий высших органов власти Российской Федерации, 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 |
| (п. 2 в ред. Постановления Правительства Самарской области от 21.06.2023 N 484) |
| 3. | Федеральные государственные и муниципальные учреждения, за исключением федеральных государственных учреждений, обеспечивающих эксплуатацию зданий высших органов власти Российской Федерации, некоммерческие организации, учрежденные органами исполнительной власти Самарской области, органами местного самоуправления Самарской области | 0,5 |
| (п. 3 в ред. Постановления Правительства Самарской области от 21.06.2023 N 484) |
| 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 |
| 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", а также физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" | 0,8 |
| (п. 6 в ред. Постановления Правительства Самарской области от 26.01.2022 N 31) |
| 7. | Прочие категории арендаторов | 1,0 |