Проект Постановления

Правительства Новосибирской области

Об установлении порядка определения размера арендной платы за пользование имуществом (за исключением земельных участков), находящимся в государственной собственности Новосибирской области, предоставленным в аренду

 В соответствии с законом Новосибирской области от 06.07.2018 № 271-ОЗ «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Новосибирской области» Правительство Новосибирской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом (за исключением земельных участков), находящимся в государственной собственности Новосибирской области, предоставленным в аренду, согласно приложению к настоящему постановлению.

2 Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Председателя Правительства Новосибирской области Знаткова В.М.

Губернатор Новосибирской области А.А. Травников

Р.Г. Шилохвостов

8(383)238-60-02

Утвержден

постановлением Правительства Новосибирской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Порядок

определения размера арендной платы за пользование имуществом

(за исключением земельных участков), находящимся в государственной собственности Новосибирской области, предоставленным в аренду

I. Общие положения**.**

1. Порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом (за исключением земельных участков), находящимся в государственной собственности Новосибирской области, предоставленным в аренду, разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Новосибирской области от 06.07.2018 № 271-ОЗ «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Новосибирской области», Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новосибирской области.

2. Настоящий Порядок устанавливает правила определения размера арендной платы за пользование имуществом (за исключением земельных участков), находящимся в казне Новосибирской области, оперативном управлении или хозяйственном ведении государственных унитарных предприятий Новосибирской области, государственных учреждений Новосибирской области и предоставленным в аренду (далее – областное имущество).

3. Действие Порядка не распространяется на определение размера арендной платы при передаче в аренду областного имущества субъектам малого и среднего предпринимательства, включенного в перечень государственного имущества Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), утвержденного распоряжением Правительства Новосибирской области от 05.07.2016 № 228-рп.

II. Порядок определения арендной платы при сдаче в аренду областного имущества

4. Размер арендной платы при аренде имущества (за исключением земельных участков), находящимся в казне Новосибирской области (далее – областная казна) определяется департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области.

Размер арендной платы при аренде имущества закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственным унитарным предприятием Новосибирской области, на праве оперативного управления за государственным учреждением Новосибирской области, льготы по арендной плате, условия их применения определяются внутренними правовыми актами балансодержателя.

5. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации размер арендной платы при сдаче в аренду имущества областной казны определяется:

1) по результатам торгов (конкурсов, аукционов), в соответствии с Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

Начальная цена предмета торгов на право заключения договора аренды имущества областной казны устанавливается в размере ежегодной арендной платы, определенной на основании рыночной стоимости права аренды имущества областной имущества, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

2) на основании рыночной стоимости права аренды имущества областной казны, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, при передаче в аренду имущества областной казны без проведения торгов в случаях, предусмотренных частями 1, 9 [статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901989534) «О защите конкуренции», за исключением случаев, установленных в пунктах 6-8 настоящего Порядка.

6. В случае предоставления имущества областной казны в аренду без проведения торгов для осуществления деятельности, указанной в настоящем пункте, арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости права аренды имущества областной казны и льготного коэффициента по формуле:

Апл = С x К

где:

Апл - арендная плата в год, рублей;

С - рыночная стоимость права аренды имущества областной казны (рыночная величина годовой арендной платы) по договору аренды, определяемая на основании результатов оценки, рублей;

К - корректирующий коэффициент, учитывающий вид осуществляемой арендатором экономической деятельности с использованием областного имущества, категорию арендатора, составляющий:

0,1 – для государственных органов, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений;

0,3 – для некоммерческих организаций, созданных в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политических партий, общественных движений, общественных фондов, общественных учреждений, органов общественной самодеятельности, профессиональных союзов, их объединений (ассоциаций), первичных профсоюзных организаций), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированных некоммерческих организаций при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

0,8 – для субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, которым не может оказываться поддержка в соответствии с пунктом 3 статьи 14 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», организации, использующие труд инвалидов (если численность работников-инвалидов составляет не менее 50 процентов среднесписочной численности всего персонала).

7. В случае предоставления в аренду без проведения торгов объектов электросетевого хозяйства, размер арендной платы определяется по формуле:

Апл = Бс x Апр:

где:

Апл - арендная плата в год, рублей;

Бс - балансовая (первоначальная) стоимость объектов электросетевого хозяйства, рублей;

Апр – арендный процент;

Апр = 0,01;

8. В случае предоставления имущества областной казны в аренду без проведения торгов на условиях почасового пользования размер арендной платы определяется по формуле:

А

Ап = ----------- \* t

Кдм \*Кч

где:

Ап - размер арендной платы за 1 кв. м арендуемого на условиях почасового пользования объектов недвижимого имущества в месяц, рублей;

А - размер арендной платы за 1 кв. м арендуемого имущества областной казны, определенной в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, в месяц, рублей;

Кдм - количество дней в месяц;

Кч - количество рабочих часов в день: 8;

t - количество часов использования арендуемого нежилого помещения, здания, сооружения в месяц.

9. Ежемесячная арендная плата за пользование областным имуществом, определяется как частное, полученное в результате деления годовой арендной платы на 12 месяцев.

10. Ежедневная арендная плата за пользование областным имуществом определяется как частное полученное в результате деления ежемесячной арендной платы на количество дней в соответствующем месяце.

11. Возмещение затрат арендодателя на оплату коммунальных, административных, хозяйственных услуг за арендуемое областное имущество, а также налогов, сборов, амортизационных отчислений, иных затрат арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием областного имущества, не включается в сумму арендной платы, производится арендатором по отдельному договору с арендодателем либо в рамках договора аренды на основании расчета, прилагаемого к договору аренды.

12. При заключении договора аренды имущества областной казны арендодатель предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды имущества областной казны, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

13. При заключении договора аренды имущества областной казны, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости права аренды использования имущества областной казны, арендодатель предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права пользования областным имуществом, но не чаще чем 1 раз в год и не ранее чем через год после заключения договора имущества областной казны. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы, и не ранее чем через год после заключения договора аренды имущества областной казны.

В случае изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды имущества областной казны размер уровня инфляции, указанный в пункте 12 настоящего Порядка, не применяется.