



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

РЕШЕНИЕ

Принято на заседании Думы 15 февраля 2018 года
№ 233-VI ДГ

О Методике расчёта арендной
платы за пользование
муниципальным имуществом,
расположенным на территории
города

В соответствии со статьёй 41 Бюджетного кодекса Российской Федерации, статьёй 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности» Дума города РЕШИЛА:

1. Утвердить Методику расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, согласно приложению.

2. Решение Думы города от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об утверждении методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» применяется к договорам аренды муниципального имущества, заключённым до вступления в силу настоящего решения Думы города, и действует до наступления срока их окончания.

3. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования и распространяет своё действие на договоры аренды, заключаемые после вступления в силу настоящего решения Думы города.

Председатель Думы города

Глава города

_____ Н.А. Красноярова

_____ В.Н. Шувалов

«20» февраля 2018 г.

«21» февраля 2018 г.

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

1. Расчёт арендной платы за пользование недвижимыми объектами, за исключением недвижимых объектов, указанных в части 10 приложения к решению, осуществляется за один квадратный метр нежилых помещений в месяц без учёта НДС по формуле:

$$A = P_a \times K_d \times K_n, \text{ где:}$$

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 расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, – далее Методика);

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

K_n – коэффициент, учитывающий тип помещения (приложение 4 к Методике).

Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к Методике), применяется при расчёте 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 расчёте арендной платы применяются следующие значения коэффициента K_d :

при значении K_d меньше 1 применяется коэффициент 1;

при значении K_d больше 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 расчёте арендной платы применяется коэффициент K_d равный 3.

При отсутствии в приложении 1 к Методике наименований районов, улиц, проездов и проспектов, на которых расположены арендуемые помещения, для расчёта 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:

$$S_{\text{моп}} = S_{\text{ап}} * d_{\text{моп}}, \text{ где:}$$

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

$S_{\text{ап}}$ – площадь арендуемого помещения;

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

Площадь мест общего пользования не учитывается при расчёте арендной платы в отношении муниципального имущества, закреплённого 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, закреплённого на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.

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

1) при заключении арендатором до 2 договоров субаренды

(включительно) размер арендной оплаты повышается на 6 % и подлежит перечислению арендатором в сроки, предусмотренные договором аренды. Датой перерасчёта арендной платы считается дата заключения договора субаренды;

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

3) при заключении арендатором от 6 до 10 договоров субаренды (включительно) размер арендной платы повышается на 100 %. Датой перерасчёта считается дата заключения 6-го договора субаренды при условии оплаты по первым 5 договорам субаренды в соответствии с пунктами 1, 2 части 4 настоящей Методики;

4) при заключении арендатором свыше 10 договоров субаренды размер арендной платы повышается на 300 %. Датой перерасчёта считается дата заключения 11-го договора субаренды при условии оплаты по первым 10 договорам субаренды в соответствии с пунктами 1, 2, 3 части 4 настоящей Методики.

Договоры субаренды могут быть заключены только с письменного согласия уполномоченного структурного подразделения Администрации города.

Датой перерасчёта 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, платёжных 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 признаётся количество рабочих часов в соответствии с производственным календарём на соответствующий календарный год, рассчитанная из учёта пятидневной рабочей недели.

7. Расчёт размера годовой арендной платы оборудования, транспортных средств, прочего имущества первоначальной стоимостью более 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 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

№ п/п	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. Расчёт размера годовой арендной платы за использование оборудования, транспортных средств, прочего имущества первоначальной стоимостью более 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 месяцев с истёкшими 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);
 $Ц_1$ – 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 расчёте размера годовой арендной платы за оборудование, транспортные средства и прочее имущество первоначальной стоимостью менее 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 месяцев применяется следующий порядок:

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

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

А – годовая арендная плата (рублей);
Ц₁ – балансовая стоимость (рублей);
К_а – арендный процент (таблица 1);
К_д – коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к Методике);

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

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

А – годовая арендная плата (рублей);
Ц₁ – балансовая стоимость (рублей);
К_а – арендный процент (таблица 1);
К_д – коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к Методике).

10. Расчёт 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 месяцев:

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

А – годовая арендная плата (рублей);
Ц₁ – балансовая стоимость (рублей);
Н_а – норма амортизационных отчислений в год;

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

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

А – годовая арендная плата (рублей);
Ц₁ – балансовая стоимость (рублей);
Н_а – норма амортизационных отчислений в год;

3) при стоимости имущества менее 40000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 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. 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_{ac}) 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 расчёт арендной платы для заключения нового договора аренды производится на основании произведённой оценки рыночной стоимости аренды имущества.

При заключении нового договора в отношении муниципального имущества к арендной плате, определённой на основании произведённой 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, определённой на основании произведённой 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.

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

Внесение арендной платы производится арендатором путём перечисления денежных средств в порядке предоплаты за каждый месяц до пятого числа текущего месяца. В случае заключения договора аренды после пятого числа первый платёж 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.

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

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

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

16. В целях создания условий для улучшения эксплуатационных показателей муниципального имущества (в том числе части помещений, отдельно стоящих зданий, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений) арендатор вправе провести капитальный ремонт и (или) реконструкцию муниципального имущества с возможностью последующего уменьшения арендной платы по договорам в порядке, определённом приложением 5 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	Дмитрия Коротчаева	п. Гидростроитель
Дзержинского	Губкина	Ивана Захарова	ГРЭС
Дружбы	Ивана Кайдалова	Игоря Киртбая	Домостроителей
Григория Кукуевицкого (Квартал А, 6 мкр.)	Комсомольский	Иосифа Каролинского	Заячий остров
Ленина	Григория Кукуевицкого	Крылова	Звездный
Ленинградская	Лесная	Марии 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	Семёна 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	Флегонта 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 учёта 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.

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

№ п/п	Цель использования	Значение коэффициента К _д
1.	Дискотеки, микрофинансовая деятельность, букмекерские конторы, ночные клубы, гастрольные мероприятия, коммерческие культурно-массовые мероприятия	3,0
2.	Торговля товарами собственного производства и (или) сельскохозяйственным сырьём, произведённым 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 частях 2, 3 настоящего приложения; размещение банкоматов, платёжных 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 части 12 настоящего приложения	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 организаций	0,3
11.	Осуществление организациями, обслуживающими жилищный фонд, в арендуемых ими помещениях первичный приём от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учёта предусмотренных учётных документов, а также ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства	0,1*
12.	<p>1. Осуществление социально значимых видов деятельности, включая:</p> <p>а) содействие профессиональной ориентации и трудоустройству лиц, относящихся к социально незащищённым группам населения;</p> <p>б) социальное обслуживание лиц, относящихся к социально незащищённым группам граждан, в сфере здравоохранения, физической культуры и массового спорта;</p> <p>в) организацию групп дневного времяпрепровождения детей дошкольного возраста;</p> <p>г) реализацию основных общеобразовательных программ дошкольного образования, в том числе для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ), инвалидов;</p> <p>д) реализацию дополнительных общеобразовательных программ, дополнительных общеразвивающих программ;</p> <p>е) проведение занятий в детских и молодёжных кружках, секциях, студиях;</p> <p>ж) производство и (или) реализацию медицинской техники, протезно-ортопедических изделий, а также технических средств, включая автотранспорт, материалы, которые могут быть использованы исключительно для профилактики инвалидности или реабилитации инвалидов;</p> <p>з) обеспечение культурно-просветительской деятельности (концерты, театр, школы-студии, музыкальные учреждения, творческие мастерские и т.д.), за исключением мероприятий, указанных в части 1 настоящего приложения;</p>	0,3

	<p>и) предоставление образовательных услуг группам граждан, имеющим ограниченный доступ к образовательным услугам;</p> <p>к) содействие вовлечению в социально активную деятельность социально незащищённых групп граждан (инвалидов, сирот, выпускников детских домов, пожилых людей), а также лиц, освобождённых из мест лишения свободы;</p> <p>л) деятельность по организации выставок-ярмарок, ярмарок, сезонно-ярмарочной торговли.</p> <p>2. Деятельность организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства</p>	
13.	Прочие виды деятельности, не указанные выше в настоящем приложении	1

* Применяется исключительно в отношении площади, на которой осуществляется данная деятельность.

Коэффициент, учитывающий тип помещения ($K_{п}$)

№ п/п	Тип помещения	$K_{п}$
1.	Цокольный этаж с оконными проёмами, полуподвальное помещение без оконных проёмов	0,8
2.	Помещение без оконных проёмов, кроме гаражей и складов (коэффициент применяется к помещениям без оконных проёмов, не относящихся к подвальным, если договор аренды заключён 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 в настоящем приложении)	1,0

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

Статья 1. Общие положения

1. Настоящий Порядок проведения капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду (далее – 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:

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) состав документации, необходимой для осуществления капитального ремонта, реконструкции муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду;

3) компетенцию уполномоченных органов на выдачу заключения на капитальный ремонт, разрешения на реконструкцию муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду;

4) компетенцию уполномоченных органов на приёмку отремонтированного, реконструированного муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду;

5) компетенцию уполномоченных органов на принятие решения об уменьшении арендной платы;

6) состав документации, необходимой для принятия работ в связи с капитальным ремонтом, реконструкцией муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду;

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 произведён капитальный ремонт или реконструкция муниципального имущества с последующим уменьшением арендной платы по договорам аренды.

5. Периодичность проведения капитального ремонта устанавливается

кратной 6 годам, для вновь возведённых 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 порядке, установленном настоящим Порядком.

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

1) под улучшениями эксплуатационных показателей арендуемого муниципального имущества понимаются работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики объекта, то есть улучшения связаны с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием основного средства;

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;

3) под реконструкцией муниципального имущества, применительно к настоящему Порядку, понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), 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;

4) уполномоченный орган в сфере строительства – департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута (далее – Департамент);

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 муниципальной 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, объёмах работ, их стоимости и стоимости применяемых при ремонте материалов, отчёт об оценке стоимости работ, стоимости применяемых материалов и объёме работ и направляет указанные документы в Департамент.

2. Департамент, получив от арендатора документацию, указанную в части 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, объём работ, стоимость работ, виды и объём 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 течение 10 (десяти) рабочих дней обеспечивает проведение повторного комиссионного обследования, решение которого 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 приёмки работ по проведённому 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), акта приёмки 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 течение 10 (десяти) 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 произведённом капитальном ремонте муниципального недвижимого имущества, о выполненных работах и их стоимости, о соответствии выполненных работ комиссионному акту, составленному на основании части 3 статьи 2 настоящего Порядка.

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 приёма работ по проведённой 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 течение 10 (десяти) 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, о соответствии выполненных работ комиссионному акту, составленному на основании части 3 статьи 2 настоящего Порядка.

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 на 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 течение 3 (трёх) рабочих дней направляет в Комитет разрешение, указанное в части 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, произведённых арендатором, не засчитывается в счёт оплаты приобретаемого арендуемого имущества.

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

1) капитальный ремонт или реконструкция имущества выполнены без предварительного согласования с Комитетом в порядке, установленном настоящим Порядком;

2) выполненный капитальный ремонт или реконструкция муниципального имущества не связана с физическим износом конструктивных элементов, изменением функционального назначения или технических характеристик муниципального имущества;

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;

4) выполненный капитальный ремонт или реконструкция имущества не соответствуют комиссионному акту, составленному на основании части 3 статьи 2 настоящего Порядка.

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. Отсрочка оформляется дополнительным соглашением к договору аренды на основании приказа Комитета.

По истечении периода отсрочки внесения арендной платы производится начисление отсроченных и текущих арендных платежей без начисления пени в следующем порядке:

1) в случае принятия решения об уменьшении размера арендной платы в соответствии с частями 2, 3, 4 статьи 7 настоящего Порядка начисление отсроченных арендных платежей производится с учётом уменьшения арендной платы в зависимости от принятого решения.

Оплата суммы отсроченных платежей производится арендатором равными долями в течение срока, не превышающего период ранее предоставленной отсрочки;

2) в случае отказа арендатору в уменьшении арендной платы по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 7 настоящего Порядка, начисление отсроченных арендных платежей производится в полном объёме в соответствии с договором аренды.

Оплата суммы отсроченных платежей производится арендатором единовременным платежом в сроки, установленные договором аренды муниципального имущества.

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

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества;

2) более двух раз за время действия договора несвоевременно вносит арендную плату;

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).

4) более двух раз за время действия договора несвоевременно вносит оплату коммунальных ресурсов (в случае если арендуемое помещение является отдельным зданием либо его частью);

5) обратился с заявлением о досрочном расторжении договора аренды муниципального имущества по инициативе арендатора.