



КОТЕЛЬНИКОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от «27» июля 2026 г.

№ 33/246

О порядке установления размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом Котельниковского муниципального района Волгоградской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 20.03.2025 г. № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Уставом Котельниковского муниципального района Волгоградской области, решением Котельниковского районного Совета народных депутатов Волгоградской области от 26.06.2017 г. № 43/312 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Котельниковского муниципального района Волгоградской области» Котельниковский районный Совет народных депутатов Волгоградской области решил:

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом Котельниковского муниципального района Волгоградской области (далее – Порядок).

2. Признать утратившим силу решение Котельниковского районного Совета народных депутатов Волгоградской области от 27.10.2017 г. № 46/348 «Об утверждении Методики по определению арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Котельниковского муниципального района Волгоградской области».

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования, за исключением отдельных его положений, для которых настоящим решением установлены иные сроки вступления их в силу.

4. Пункт 2.9.2. Порядка, утвержденного настоящим решением, вступает в силу с 01.09.2026 г.

**Председатель
Котельниковского районного
Совета народных депутатов
Волгоградской области**

Н.Г. Габиташвили

**Глава Котельниковского
муниципального района
Волгоградской области**

С.Ф. Тыщенко

УТВЕРЖДЕН
решением Котельниковского
районного Совета народных
депутатов Волгоградской области
от «27» июля 2026 г. № 33/246_____

ПОРЯДОК

установления размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом Котельниковского муниципального района Волгоградской области

1. Основные положения

1.1. Порядок установления размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом Котельниковского муниципального района Волгоградской области (далее – Порядок) определяет:

методику расчета размера арендной платы (начального (минимального) размера арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов) за пользование муниципальным имуществом Котельниковского муниципального района Волгоградской области (далее соответственно - размер арендной платы, объект муниципальной собственности);

условия и порядок возмещения затрат арендатора на производство капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципальной собственности.

1.2. Действие Порядка не распространяется на объекты муниципальной собственности, распоряжение которыми осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

2. Определение размера арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности

2.1. Размер арендной платы (начальный (минимальный) размер арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов) определяется в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

2.2. Размер арендной платы (начальный (минимальный) размер арендной платы в случае заключения договора аренды по результатам торгов) - рыночная стоимость права аренды объекта муниципальной собственности (далее - рыночная стоимость права аренды), определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2.3. Заказчиком на проведение оценки рыночной стоимости права аренды выступает арендодатель:

администрация Котельниковского муниципального района Волгоградской области (далее – местная администрация) - в отношении объектов муниципальной собственности, составляющих казну Котельниковского муниципального района Волгоградской области;

муниципальное унитарное предприятие Котельниковского муниципального района Волгоградской области, муниципальное учреждение Котельниковского муниципального района Волгоградской области - в отношении объектов муниципальной собственности, закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

2.4. Рыночная стоимость права аренды применяется для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

2.5. При заключении договора аренды по итогам проведения торгов размер арендной платы устанавливается в соответствии с предложением победителя торгов.

2.6. В договорах, заключенных без проведения торгов на срок более года, размер арендной платы изменяется не чаще одного раза в год 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.

2.7. Определение размера арендной платы за пользование недвижимыми объектами муниципальной собственности.

2.7.1. Объектом оценки при определении размера арендной платы за пользование недвижимым объектом муниципальной собственности выступает рыночная стоимость права аренды здания, строения, сооружения, нежилого помещения или их частей в течение одного платежного периода (час, месяц, год).

2.7.2. Рыночная стоимость права аренды недвижимого объекта муниципальной собственности рассчитывается за единицу арендуемой площади (1 кв.м.) или в целом за общую арендуемую площадь без учета затрат на эксплуатацию и содержание объекта муниципальной собственности, коммунальных услуг, налогов, имеющих отношение к такому объекту.

2.8. Определение размера арендной платы за пользование движимыми объектами муниципальной собственности.

2.8.1. Объектом оценки при определении размера арендной платы за пользование движимым объектом муниципальной собственности выступает рыночная стоимость права аренды данного объекта в течение одного платежного периода (час, месяц, год).

2.8.2. Рыночная стоимость права аренды движимого объекта муниципальной собственности рассчитывается в целом за объект муниципальной собственности без учета затрат на его эксплуатацию и содержание, коммунальных услуг, налогов, имеющих отношение к такому объекту.

2.9. Определение размера арендной платы для отдельных категорий арендаторов.

2.9.1. Арендная плата устанавливается в размере 25 % от рыночной стоимости права аренды объекта муниципальной собственности следующим категориям арендаторов:

социально ориентированным некоммерческим организациям при пользовании объектом муниципальной собственности для осуществления видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1. Федерального закона от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

субъектам малого и среднего предпринимательства, осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, при соблюдении условий, предусмотренных статьей 24.1. Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

политическим партиям;

религиозным организациям, осуществляющим отправление религиозных обрядов для пациентов, находящихся на лечении в стационарных условиях учреждений здравоохранения Волгоградской области;

юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим оказание услуг по перевозке пассажиров автомобильным транспортом на автобусных маршрутах регулярных перевозок в пригородном, межмуниципальном и внутримуниципальном сообщении на территории Волгоградской области;

медицинским организациям, определенным статьей 2 Федерального закона от 21.11.2011 г. № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации», участвующим в реализации территориальной программы обязательного медицинского страхования не менее 1 года, использующим арендуемые объекты муниципальной собственности для оказания услуг в рамках реализации территориальной программы обязательного медицинского страхования, получающим доход от оказания медицинских услуг в рамках реализации указанной программы в размере не менее 80 процентов всех доходов медицинской организации;

организациям, уставный 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.

2.9.2. Арендная плата устанавливается в размере 75 % от рыночной стоимости права аренды объекта муниципальной собственности, закрепленного за 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 в установленном федеральным антимонопольным органом порядке.

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 объекта государственной собственности, закрепленного за организацией культуры, в целях, не предусмотренных абзацем 1 настоящего подпункта.

2.9.3. Порядок и условия предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, а также организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, определяются местной администрацией.

2.10. Определение размера арендной платы при почасовом пользовании объектом муниципальной собственности.

Размер арендной платы при передаче в аренду объекта муниципальной собственности на условиях почасового использования определяется исходя из соотношения количества фактических часов аренды объекта муниципальной собственности к среднему количеству рабочих часов в месяц (согласно данным Производственного календаря на соответствующий год) и рассчитывается по формуле:

$$\text{Апч} = \text{РС} \times \text{ФЧ} / \text{РЧ}, \text{ где:}$$

Апч - размер арендной платы в месяц при почасовом использовании объекта муниципальной собственности;

РС - рыночная стоимость права аренды объекта муниципальной собственности в месяц;

ФЧ - количество фактических часов аренды объекта муниципальной собственности;

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 арендуемых объектов муниципальной собственности

3.1. Порядок согласования капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципальной собственности.

3.1.1. В случаях, предусмотренных договором аренды, капитальный ремонт (реконструкция), иные неотделимые улучшения арендуемого объекта муниципальной собственности могут быть произведены арендаторами за свой счет при условии получения письменного согласия арендодателя и его учредителя.

3.1.2. Для согласования производства капитального ремонта, реконструкции, иных неотделимых улучшений арендуемого объекта муниципальной собственности арендатор представляет арендодателю:

заявление о даче согласия на производство капитального ремонта (реконструкции), иных неотделимых улучшений арендуемого объекта муниципальной собственности и предложения по условиям и срокам их проведения. Заявление может включать просьбу о возмещении затрат на

производство капитального ремонта, реконструкции, иных неотделимых улучшений арендуемого объекта муниципальной собственности в счет подлежащей уплате арендной платы за объект муниципальной собственности, если эти затраты подлежат возмещению в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Порядка;

техническое заключение по результатам обследования объекта муниципальной собственности, подтверждающее необходимость капитального ремонта объекта муниципальной собственности, 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 и его учредителем. Виды и объемы работ по капитальному ремонту (реконструкции), иным неотделимым улучшениям арендуемого объекта муниципальной собственности, подлежащие возмещению в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Порядка, должны быть выделены в отдельную смету.

Все документы представляются в форме заверенных подписью руководителя и печатью организаций (при наличии печати), выдавших указанные документы.

3.1.3. При проведении реконструкции, иных неотделимых улучшений арендуемого объекта муниципальной собственности по письменному заявлению арендодателя при наличии комплекта документов, предусмотренного пунктом 3.1.2. настоящего Порядка, комиссией, созданной в местной администрации, принимается решение о согласовании проведения реконструкции, иных неотделимых улучшений арендуемого объекта муниципальной собственности.

3.1.4. По результатам рассмотрения представленных арендатором на выполнение капитального ремонта документов, а в случае проведения реконструкции, иных неотделимых улучшений арендуемого объекта муниципальной собственности на основании решения комиссии арендодатель заключает с арендатором дополнительное соглашение к договору аренды о производстве капитального ремонта (реконструкции), иных неотделимых улучшений арендуемого объекта муниципальной собственности.

3.2. Условия и порядок возмещения затрат арендатора на производство капитального ремонта, реконструкции и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципальной собственности.

3.2.1. Затраты на капитальный ремонт объекта муниципальной собственности 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 муниципальной собственности, восстановление или замену инженерных сетей (канализация, водопровод, отопление, электроснабжение), восстановление дренажно-осушительной сети.

3.2.3. Арендодателем либо комиссией решение о возмещении затрат на замену, либо ремонт кровли, чернового пола, ремонт фасада и замену столярных изделий и полов, принимается в случае, если их выполнение вызвано необходимостью сохранения объекта муниципальной собственности 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 его учредителя капитальный ремонт, реконструкция, иные неотделимые улучшения арендуемого объекта муниципальной собственности возмещению арендатору не подлежат.

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

$$S = 3C \times AP1 / AP2, \text{ если } AP1 < AP2, \text{ но не более } 50 \%;$$

$$S = 3C, \text{ если } AP1 > AP2;$$

где:

S - сумма затрат арендатора на проведение капитального ремонта (реконструкции), иных неотделимых улучшений арендуемого объекта муниципальной собственности, подлежащая возмещению;

3C - затраты арендатора на проведение капитального ремонта (реконструкции), иных неотделимых улучшений арендуемого объекта муниципальной собственности по видам работ, подлежащим возмещению по смете;

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

АП2 - рыночная годовая ставка арендной платы за пользование объектом муниципальной собственности после проведения капитального ремонта (реконструкции), иных неотделимых улучшений арендуемого объекта муниципальной собственности.

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 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).

На основании представленных документов арендодатель оформляет дополнительное соглашение об изменении величины арендной платы на сумму подтвержденных к возмещению затрат на производство капитального ремонта (реконструкции), иных неотделимых улучшений арендуемого объекта муниципальной собственности.

3.2.9. Дополнительное соглашение с копией названных в пункте 3.2.8. настоящего Порядка документов направляется в местную администрацию для согласования. Данные документы рассматриваются комиссией, и 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), иных неотделимых улучшений арендуемого объекта муниципальной собственности.

4. Выдача муниципальным учреждениям и муниципальным унитарным предприятиям Котельниковского муниципального района Волгоградской области согласия на передачу ими в аренду или безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности Котельниковского муниципального района Волгоградской области и закрепленного за ними на праве оперативного управления или на праве хозяйственного ведения, производится в соответствии с порядком, определяемым местной администрацией.