

ПОРЯДОК
определения размера арендной платы за пользование имуществом,
находящимся в государственной собственности Новосибирской области,
предоставленным в аренду

I. Общие положения

1. Порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Новосибирской области, предоставленным в аренду (далее – Порядок), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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», Законом Новосибирской области от 06.07.2018 № 271-ОЗ «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Новосибирской области».

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

3. Действие Порядка не распространяется на определение размера арендной платы:

1) 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 права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), утвержденный распоряжением Правительства Новосибирской области от 05.07.2016 № 228-рп «Об утверждении перечня государственного имущества Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)»;

2) в отношении объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в государственной собственности Новосибирской области, для которых арендная плата определяется в соответствии с порядками установления льготной арендной платы, определяемыми нормативными

правовыми актами Правительства Новосибирской области на основании пункта 1 статьи 14, пункта 7 статьи 14.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», подпунктов 7 и 7.1 статьи 4 Закона Новосибирской области от 25.12.2006 № 79-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Новосибирской области».

4. Арендодателями областного имущества выступают:

1) государственные унитарные предприятия Новосибирской области – в отношении областного имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных унитарных предприятий Новосибирской области;

2) государственные учреждения Новосибирской области – в отношении областного имущества, находящегося в оперативном управлении государственных учреждений Новосибирской области;

3) департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области – в отношении областного имущества, составляющего государственную казну Новосибирской области.

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

5. Размер арендной платы при аренде областного имущества определяется арендодателем.

6. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации арендная плата определяется:

1) при заключении договора аренды областного имущества на торгах (конкурсах, аукционах) – по результатам торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договора аренды областного имущества, проводимых в порядке, установленном приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Начальная цена предмета торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договора аренды областного имущества устанавливается в размере рыночной стоимости права аренды областного имущества, рассчитанной за год (месяц) и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

2) при передаче областного имущества в аренду без проведения торгов в случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», – в размере рыночной стоимости права аренды областного имущества, рассчитанной за год и определяемой

в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, за исключением случаев, установленных пунктами 7-9 Порядка.

7. При предоставлении в аренду без проведения торгов областного имущества, находящегося в хозяйственном ведении (оперативном управлении) государственных унитарных предприятий Новосибирской области или в оперативном управлении государственных учреждений Новосибирской области и являющегося объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры), а также областного имущества, составляющего государственную казну Новосибирской области, размер арендной платы определяется по формуле:

$$\text{Апл} = \text{С} \times \text{К},$$

где:

Апл – арендная плата в год, рублей;

С – рыночная стоимость права аренды областного имущества, рассчитанная за год и определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, рублей;

К – корректирующий коэффициент, учитывающий категорию арендатора, составляющий:

0,01 – для государственных органов Новосибирской области, органов местного самоуправления Новосибирской области, государственных внебюджетных фондов, государственных и муниципальных учреждений;

0,03 – для общественных организаций (объединений), созданных в форме политических партий;

0,3 – для некоммерческих организаций, созданных в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе 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 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

1,0 – для всех остальных категорий арендаторов.

8. В случае предоставления в аренду без проведения торгов объектов электросетевого хозяйства, находящихся в государственной собственности Новосибирской области, размер арендной платы определяется по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Бс} \times \text{Апр},$$

где:

Апл – арендная плата в год, рублей;

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

Апр – арендный процент, равный 0,01.

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

$$A_{п} = \frac{P_{с}}{K_{дм} * K_{ч}} * t,$$

где:

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

РС – рыночная стоимость права аренды 1 кв.м областного имущества, рассчитанная за месяц и определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, рублей;

Кдм – количество дней в месяц;

Кч – количество рабочих часов в день: 8 часов;

t – количество часов использования арендуемого областного недвижимого имущества в месяц.

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

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

12. 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 и производится арендатором по отдельному договору с арендодателем либо в рамках договора аренды на основании расчета, прилагаемого к договору аренды.

13. При заключении договора аренды областного имущества 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 областного имущества, 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.

14. При заключении договора аренды областного имущества, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости права аренды областного имущества, арендодатель предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды областного имущества, но не чаще чем 1 раз

в год и не ранее чем через год после заключения договора аренды областного имущества. 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 областного имущества.

В случае изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды областного имущества размер уровня инфляции, указанный в пункте 13 настоящего Порядка, не применяется.