



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 05.07.2018

№ 363

г. Саранск

О внесении изменений в постановление
Правительства Республики Мордовия
от 18 мая 2009 г. № 217

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Законом Республики Мордовия от 22 июля 1996 г. № 25-3 «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Республики Мордовия» Правительство Республики Мордовия **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление Правительства Республики Мордовия от 18 мая 2009 г. № 217 «О Порядке расчета арендной платы за пользование государственным имуществом» (с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Республики Мордовия от 1 ноября 2010 г. № 423, от 6 октября 2014 г. № 502, от 21 декабря 2015 г. № 734, от 8 февраля 2016 г. № 55, от 8 февраля 2017 г. № 93, от 7 декабря 2017 г. № 635, от 14 марта 2018 г. № 119) следующие изменения:

1) наименование изложить в следующей редакции:

«О Порядке расчета арендной платы за пользование государственным имуществом, составляющим государственную казну Республики Мордовия, и государственным имуществом, закрепленным на праве оперативного управления за государственными учреждениями Республики Мордовия и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Республики Мордовия»;

2) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Утвердить прилагаемый Порядок расчета арендной платы за пользование государственным имуществом, составляющим государственную казну Республики Мордовия, и государственным имуществом, закрепленным на праве оперативного управления за государственными учреждениями

Республики Мордовия»;

3) Порядок расчета арендной платы за пользование государственным имуществом изложить в следующей редакции:

«Утвержден
постановлением Правительства
Республики Мордовия
от 18 мая 2009 г. № 217
(изложен в редакции
постановления Правительства
Республики Мордовия
от 5 июля 2018 г. 363)

Порядок

расчета арендной платы за пользование государственным имуществом, составляющим государственную казну Республики Мордовия, и государственным имуществом, закрепленным на праве оперативного управления за государственными учреждениями Республики Мордовия

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий Порядок устанавливает расчет арендной платы за пользование государственным имуществом, составляющим государственную казну Республики Мордовия, и государственным имуществом, закрепленным на праве оперативного управления за государственными учреждениями Республики Мордовия.

Действие настоящего Порядка не распространяется на отношения, связанные с предоставлением в аренду земельных участков, водных объектов и иных природных ресурсов.

Настоящий Порядок не распространяется на правоотношения по расчету арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства за пользование нежилыми помещениями в бизнес-инкубаторах.

2. Размер арендной платы за имущество, предоставленное в аренду без проведения конкурсов или аукционов, а также начальный размер арендной платы, необходимый для проведения конкурсов или аукционов, определяется на основании оценки рыночной стоимости арендной платы, проводимой в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Размер арендной платы за имущество, предоставленное в аренду по результатам конкурсов или аукционов, определяется в процессе проведения конкурса или аукциона в соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 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».

4. Расходы на оплату коммунальных услуг, техническое обслуживание, охрану переданного в аренду имущества и иные расходы, возникающие в связи с содержанием и эксплуатацией предоставляемого имущества, в том числе расходы на обязательное страхование имущества, оплачиваются арендатором самостоятельно.

Размер арендной платы не включает в себя плату за пользование земельным участком, за исключением случаев, указанных в частях третьей и четвертой настоящего пункта.

В случае, если предметом договора аренды является помещение в здании, часть здания, часть помещения, часть сооружения, арендная плата определяется на основании оценки рыночной стоимости арендной платы и включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено здание, сооружение.

В случае, если предметом договора аренды является здание, строение, сооружение, расположенное на земельном участке, предоставленном государственному учреждению на праве постоянного бессрочного пользования (безвозмездного пользования), арендная плата включает в себя плату за пользование земельным участком.

Отношения сторон договора аренды, связанные с возмещением арендатором расходов, указанных в части первой настоящего пункта, регламентируются соответствующим договором.

5. Арендная плата за пользование государственным имуществом может вноситься ежемесячно или ежеквартально. В случае сдачи имущества в почасовую аренду могут быть предусмотрены иные сроки внесения арендной платы (ежесуточная, еженедельная и т.п.).

Оплата арендной платы за пользование государственным имуществом, осуществляется в безналичном порядке.

6. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы, не предусмотренные настоящим Порядком, определяются договором аренды.

7. Примерная форма договора аренды утверждается Государственным комитетом имущественных и земельных отношений Республики Мордовия.

Арендная плата за пользование государственным имуществом, подлежащая зачислению в республиканский бюджет Республики Мордовия, не включает сумму НДС.

Если сумма арендной платы в договоре установлена без НДС, то арендатор обязан исчислить НДС сверх арендных платежей и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

8. Размер арендной платы изменяется в соответствии с условиями договора аренды в случаях:

индексации или перерасчета арендной платы в порядке, установленном

пунктом 14 настоящего Порядка;

изменения состава арендуемого имущества;

внесения изменений в настоящий Порядок.

9. Арендная плата рассчитывается исходя из фактического количества дней аренды в периоде (квартале, месяце), годового размера арендной платы и количества дней в году.

В расчете арендной платы, являющемся приложением к договору аренды, указываются:

годовая арендная плата без НДС, в рублях;

годовая арендная плата за 1 квадратный метр без НДС, в рублях, в случае если предметом договора аренды является объект недвижимого имущества;

сумма арендной платы, подлежащей внесению в период оплаты, определенный договором аренды (квартальной, ежемесячной), без НДС, в рублях;

в случае сдачи имущества в почасовую аренду – сумма почасовой арендной платы без НДС, в рублях.

Арендная плата рассчитывается исходя из фактического количества дней аренды в периоде (квартале, месяце), годового размера арендной платы и количества дней в году.

10. Размер арендной платы за имущество, предоставленное в аренду без проведения конкурсов или аукционов, а также начальный размер арендной платы, необходимый для проведения конкурсов или аукционов, определяется в порядке, установленном главой 2 настоящего Порядка, за исключением случаев, указанных в пункте 11 настоящего Порядка.

11. Размер арендной платы за имущество, предоставленное в аренду без проведения конкурсов или аукционов, а также начальный размер арендной платы, необходимый для проведения конкурсов или аукционов, определяется в порядке, установленном главой 3 настоящего Порядка, в следующих случаях:

при сдаче в аренду объектов недвижимого имущества общей площадью свыше 1500 квадратных метров;

при сдаче в аренду недвижимого имущества, включающего в себя комплекс объектов (более 2-х), расположенных на одном земельном участке;

при сдаче в аренду движимого имущества, в том числе транспортных средств и дорожно-строительной техники.

12. При предоставлении в аренду объектов недвижимого имущества, включенного в Перечень государственного имущества Республики Мордовия, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), расчет арендной платы за указанное имущество производится в соответствии с настоящим Порядком, если иное не предусмотрено постановлением Правительства Республики Мордовия от 5 апреля 2010 г. № 139 «О Порядке формирования, ведения и обязательного опубликования Перечня государственного имущества Республики Мордовия, свободного от прав третьих лиц (за

исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), порядке и условиях предоставления в аренду включенного в указанный Перечень имущества».

13. В случае, если арендаторами государственного имущества являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, федеральные, государственные и муниципальные учреждения, к размеру арендной платы, рассчитанному в соответствии с настоящим Порядком, применяется понижающий коэффициент 0,1.

14. Размер арендной платы подлежит ежегодной индексации в соответствии с индексом потребительских цен (при изменении сводного индекса потребительских цен по Республике Мордовия за последние четыре квартала, предшествующих индексации размера арендной платы, но не чаще одного раза в год).

В случае заключения договора аренды на срок 5 лет и более, арендатор имущества вправе обратиться с заявлением о перерасчете размера арендной платы, который производится по вновь установленной рыночной стоимости имущества в соответствии с отчетом об оценке. Перерасчет производится не чаще, чем 1 раз в 3 года.

Глава 2. Расчет арендной платы за пользование государственным имуществом, определяемый в зависимости от рыночного размера стоимости аренды занимаемой площади

15. Размер годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества общей площадью до 1500 квадратных метров определяется по следующей формуле:

$Aп = Pс \times Sо \times Kо$, где:

$Aп$ – годовая арендная плата в рублях;

$Pс$ – рыночный размер годовой арендной платы за 1 квадратный метр площади, определенный в соответствии с пунктом 2 настоящего Порядка;

$Sо$ – общая площадь арендуемого помещения в квадратных метрах;

$Kо$ – коэффициент арендатора (пункт 13 настоящего Порядка).

16. В случае передачи в аренду помещений (частей здания) общая площадь арендуемого помещения рассчитывается с учетом коэффициента мест общего пользования по формуле:

$Sо = S \times Kмоп$, где:

S – основная площадь помещения (непосредственно занимаемого арендатором) в квадратных метрах;

$Kмоп$ – коэффициент мест общего пользования.

Коэффициент мест общего пользования определяется по следующей формуле:

$Kмоп = Sобщая / Sосновную$, где:

$Sобщая$ – общая площади здания (без технических подвалов и технических этажей)

Сосновная – полезная площадь помещений (частей) здания.

Коэффициент мест общего пользования не применяется, если помещение размещено в местах общего пользования (подвалы, огороженные площади холлов, коридоров), а также для изолированных помещений, имеющих отдельный основной выход из здания (строения, сооружения).

17. В случае заключения договоров аренды по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, рассчитанный в соответствии с пунктами 15 и 16 настоящего Порядка размер годовой арендной платы является начальным размером годовой арендной платы.

18. Расчет размера арендной платы за объекты недвижимости, предоставляемые на условиях почасового использования, применяется для расчета арендной платы при условии их использования не более 7 часов в сутки одним арендатором и распространяется на помещения в учреждениях здравоохранения, образования, культуры и спорта, в том числе спортивные и актовые залы, аудиторные помещения (учебные аудитории), классные комнаты.

Объекты недвижимости предоставляются в аренду на условиях почасового использования в следующих случаях:

для оказания образовательных услуг;

для проведения выставок, концертов, ярмарок, презентаций, спортивных, зрелищных и других единовременных мероприятий.

Расчет размера арендной платы за пользование государственным имуществом на условиях почасового использования, определяется по следующей формуле:

$A_{мп} = R_{ч} \times KЧ + R_{од}$, где:

$A_{мп}$ – размер арендной платы почасового использования за нежилое помещение общей площади в рублях;

$R_{ч}$ – рыночный размер арендной платы за все нежилое помещение за 1 час;

$KЧ$ – количество часов аренды;

$R_{од}$ – расходы на осуществление оценочной деятельности для определения рыночного размера арендной платы за все нежилое помещение за 1 час (в случае отсутствия рыночного размера арендной платы за все нежилое помещение за 1 час или истечения срока действия отчета об оценке рыночного размера арендной платы за все нежилое помещение за 1 час).

19. Государственное имущество предоставляется в почасовую аренду на срок не более одного года.

При использовании государственного имущества арендатором более 7 часов в день (или более 40 часов в неделю) в течение более чем одного календарного месяца расчет почасовой арендной платы не производится. В этом случае размер годовой арендной платы определяется в соответствии с пунктами 15 и 16 настоящего Порядка.

Глава 3. Расчет арендной платы за пользование государственным имуществом, определяемый в зависимости от рыночной стоимости имущества

20. Размер годовой арендной платы за пользование государственным имуществом, определяемый от стоимости имущества, рассчитывается по следующей формуле:

$Ап = Рс \times \%$, где:

Ап – годовая арендная плата за пользование государственным имуществом в рублях;

Рс – рыночная стоимость государственного имущества, определенная в соответствии с пунктом 2 настоящего Порядка;

% – процент от рыночной стоимости государственного имущества, в размере, предусмотренном пунктами 21-25 настоящего Порядка.

В случае заключения договоров аренды по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, рассчитанный в соответствии с настоящим пунктом размер годовой арендной платы является начальным размером годовой арендной платы.

21. В случае передачи в аренду транспортных средств и (или) дорожно-строительной техники, процент от рыночной стоимости государственного имущества устанавливается в зависимости от года ввода в эксплуатацию сдаваемого в аренду объекта в следующих размерах:

до 2000 года ввода в эксплуатацию – 12%;

с 2001 года по 2005 год ввода в эксплуатацию – 10%;

с 2006 года по 2015 год ввода в эксплуатацию – 8%;

с 2016 года ввода в эксплуатацию – 2%.

22. По транспортным средствам, дорожно-строительной технике, асфальтобетонным заводам, асфальтосмесительным установкам и объектам, обеспечивающим их функционирование, на осенне-зимний период с 15 октября текущего года по 14 апреля следующего года и снегоочистительной технике на весенне-летний период с 15 апреля по 14 октября текущего года процент от рыночной стоимости государственного имущества применяется в размере 1 процента.

Применение процента от рыночной стоимости государственного имущества, предусмотренного в части первой настоящего пункта, осуществляется в соответствии с приказом Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия «Об арендной плате за пользование государственным имуществом в осенне-зимний (весенне-летний) период» на основании обращения арендатора в отношении перечня государственного имущества, согласованного с Государственным казенным учреждением «Управление автомобильных дорог Республики Мордовия» в порядке, установленном Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия.

23. В случае передачи в аренду недвижимого имущества, включающего в себя комплекс объектов (более 2-х), расположенных на одном земельном

участке или на объект недвижимого имущества общей площадью свыше 1500 квадратных метров процент от рыночной стоимости государственного имущества применяется в размере 8%, независимо от года ввода в эксплуатацию.

24. Процент от рыночной стоимости государственного имущества применяется в размере 0,01% независимо от года ввода в эксплуатацию в случае передачи в аренду следующих объектов:

спортивные объекты (в том числе стадионы и тренировочные базы), предназначенные для подготовки и проведения спортивных соревнований;

предназначенные для подготовки и проведения спортивных соревнований объекты спорта и необходимые для осуществления мероприятий объекты социальной, транспортной, инженерной и иных инфраструктур, которые включены в Программу подготовки к проведению в 2018 году в Российской Федерации чемпионата мира по футболу, утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июня 2013 года № 518 и в Республиканскую целевую программу «Подготовка к проведению в 2018 году чемпионата мира по футболу» на 2013 – 2018 годы, утвержденную постановлением Правительства Республики Мордовия от 4 октября 2013 года № 450, в том числе строения и сооружения временного назначения и (или) вспомогательного использования;

объекты, входящие в состав имущества Информационно-вычислительных комплексов Технопарков в сфере высоких технологий, в том числе объекты инженерной инфраструктуры;

газопроводы высокого, среднего и низкого давления с газорегуляторными пунктами (ГРП).

25. В случае передачи в аренду движимого имущества, не указанного в пунктах 21-24 настоящего Порядка процент от рыночной стоимости государственного имущества применяется в размере 15%, независимо от года ввода в эксплуатацию.

Глава 4. Порядок включения стоимости капитального ремонта арендуемых объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной казне Республики Мордовия, в счет арендной платы, уменьшения арендной платы

26. Включение стоимости капитального ремонта, проведенного арендатором на арендуемом объекте недвижимого имущества, а также движимого имущества, составляющего единый комплекс с арендуемым объектом недвижимого имущества (далее – имущество), в счет арендной платы, направляемой в республиканский бюджет Республики Мордовия, (далее – в счет арендной платы), осуществляется, если арендатор производит капитальный ремонт имущества за счет своих средств при нарушении арендодателем установленной договором аренды обязанности по производству капитального ремонта имущества в объемах и в сроки, установленные договором аренды или в случаях, вызванных неотложной

необходимостью. При этом стоимость работ, проведенных сверх объема, установленного договором аренды, включению в счет арендной платы не подлежит.

27. Стоимость работ по проведению капитального ремонта имущества, указанного в договоре аренды, учитывается в размере арендной платы.

Арендатор представляет арендодателю документальное обоснование стоимости работ, связанных с капитальным ремонтом имущества, указанное в подпункте 6 пункта 32 настоящего Порядка.

28. Для проведения капитального ремонта имущества, за исключением проведения капитального ремонта в связи с неотложной необходимостью, арендатор представляет на согласование в Государственный комитет имущественных и земельных отношений Республики Мордовия следующие документы:

1) заявление о согласовании видов работ, связанных с капитальным ремонтом имущества;

2) акт технического обследования, отражающий фактическое состояние имущества и обосновывающий необходимость проведения работ, связанных с капитальным ремонтом;

3) заключение о достоверности определения сметной стоимости, выданное государственным учреждением, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий;

4) план-график проведения работ, связанных с капитальным ремонтом имущества.

В случае капитального ремонта инженерно-технических систем обеспечения проектная документация (в том числе сметная часть) дополнительно согласовывается с соответствующей эксплуатационной организацией, а в случае проведения капитального ремонта с изменением внешнего архитектурного облика объекта – с органом местного самоуправления.

В случае капитального ремонта объекта культурного наследия проектная документация (в том числе сметная часть), план-график проведения работ дополнительно согласовываются с Министерством культуры, национальной политики, туризма и архивного дела Республики Мордовия.

Расходы по составлению акта технического обследования, заключения эксперта на предмет отнесения видов работ к капитальному ремонту, составлению и согласованию проектно-сметной документации на капитальный ремонт и проведению ее государственной экспертизы при определении стоимости работ на проведение капитального ремонта, подлежащие включению в счет арендной платы, несет арендатор.

29. По результатам проверки представленных документов Государственный комитет имущественных и земельных отношений Республики Мордовия в тридцатидневный срок с даты поступления заявления принимает одно из следующих решений:

1) заключить дополнительное соглашение к договору аренды, указав виды работ, связанные с капитальным ремонтом имущества;

2) отказать в согласовании видов работ, связанных с капитальным ремонтом имущества, в случае непредставления или предоставления не в полном объеме документов, указанных в пункте 28 настоящего Порядка.

30. Включение стоимости работ по проведению капитального ремонта имущества в счет арендной платы осуществляется путем установления минимального размера арендной платы на период аренды, в течение которого осуществляется компенсация затрат арендатора.

Минимальный размер арендной платы в месяц определяется по формуле:

$Maп = Bс : Фсэ : 12 \text{ мес.}$, где:

Maп – минимальная арендная плата в месяц в рублях;

Bс – восстановительная стоимость объекта в рублях;

Фсэ – фактический срок эксплуатации объекта (лет).

31. Период аренды, в течение которого устанавливается минимальный размер годовой арендной платы за пользование объектами, находящимися в государственной казне Республики Мордовия, не может превышать срок, на который заключен договор аренды, определяется по формуле:

$Ca = Sp : (Aпм - Maп)$, где:

Ca – срок аренды, на период которого устанавливается минимальный размер годовой арендной платы, месяцы;

Sp – стоимость затрат арендатора на производство ремонта арендуемых объектов и принимаемых к включению в счет арендной платы, рубль;

Aпм – величина месячной арендной платы за пользование арендуемым объектом, определенная в соответствии с расчетом арендной платы, рублей в месяц;

Maп – минимальный размер арендной платы, определенный в соответствии с пунктом 30 настоящего Порядка.

32. Включение стоимости работ по проведению капитального ремонта имущества в счет арендной платы в случае, установленном в пункте 26 настоящего Порядка, производится по окончании арендатором работ и оформляется приказом Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия на основании представляемых арендатором в Государственный комитет имущественных и земельных отношений Республики Мордовия следующих документов:

1) заявления о включении стоимости капитального ремонта арендуемого имущества в счет арендной платы;

2) договора на выполнение работ по капитальному ремонту объекта;

3) акта о приеме-сдаче отремонтированных, реконструированных, модернизированных объектов основных средств по форме ОС-3, утвержденной постановлением Госкомстата России от 21 января 2003 г. № 7;

4) акта о приемке выполненных работ по форме КС-2, утвержденной постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 г. № 100, и (или) локальной сметы, подготовленной с использованием территориальных

сметных нормативов, внесенных в Федеральный реестр сметных нормативов, согласованных с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия, а также с Министерством культуры, национальной политики, туризма и архивного дела Республики Мордовия в случае капитального ремонта объекта культурного наследия;

5) справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3, утвержденной постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 г. № 100 (представляется совместно с документами, указанными в подпункте 4 настоящего пункта);

6) акта технического обследования, отражающего фактическое состояние имущества и обосновывающего необходимость проведения работ, связанных с капитальным ремонтом;

7) заключения о достоверности определения сметной стоимости, выданного государственным учреждением, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий;

8) заверенных арендатором копий документов, подтверждающих затраты арендатора на проведение работ, связанных с капитальным ремонтом имущества.

33. На основании приказа Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия заключается дополнительное соглашение к договору аренды.

34. Начало срока, указанного в пункте 31 настоящего Порядка, устанавливается приказом Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия.

35. При нарушении арендодателем обязанности по производству капитального ремонта имущества арендатор вправе обратиться в Государственный комитет имущественных и земельных отношений Республики Мордовия с заявлением об уменьшении арендной платы с приложением акта технического обследования, отражающего фактическое состояние имущества и обосновывающего необходимость проведения работ, связанных с ремонтом.

36. Уменьшение арендной платы осуществляется путем установления минимального размера арендной платы, рассчитанного в соответствии с пунктом 30 настоящего Порядка.

Арендная плата уменьшается на срок действия договора аренды, за исключением тех случаев, когда до момента истечения срока действия договора аренды арендодателем либо арендатором будет осуществлен капитальный ремонт.»

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства
Республики Мордовия



В. Сушков