

ПРАВИТЕЛЬСТВО МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «08» мая 2014 г. № 388-пп

г. Магадан

Об утверждении Условий предоставления в аренду и безвозмездное пользование государственного имущества Магаданской области и Методики расчета арендной платы за пользование государственным имуществом Магаданской области

В соответствии с Законом Магаданской области от 14 февраля 2002 г. № 232-ОЗ «О порядке управления государственной собственностью Магаданской области», в целях эффективного использования государственного имущества Магаданской области и регулирования отношений при сдаче в аренду и безвозмездное пользование государственного имущества Магаданской области Правительство Магаданской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Условия предоставления в аренду и безвозмездное пользование государственного имущества Магаданской области (приложение № 1).

2. Утвердить Методику расчета арендной платы за пользование государственным имуществом Магаданской области (приложение № 2).

3. Признать утратившими силу постановления администрации Магаданской области:

- от 23 августа 2007 г. № 290-па «Об утверждении условий предоставления в аренду и безвозмездное пользование государственного

имущества Магаданской области и Методики расчета арендной платы за пользование государственным имуществом Магаданской области»;

- от 08 декабря 2008 г. № 492-па «О внесении изменений в постановление администрации Магаданской области от 23 августа 2007 г. № 290-па»;

- от 05 мая 2011 г. № 313-па «О внесении изменений в постановление администрации Магаданской области от 23 августа 2007 г. № 290-па»;

- от 28 июня 2012 г. № 454-па «О внесении изменений в постановление администрации Магаданской области от 23 августа 2007 г. № 290-па».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя председателя Правительства Магаданской области Атанову Т.Н.

5. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Губернатор
Магаданской области

В. Печеный

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Магаданской области
от «08» мая 2014 г. № 388-пп

У С Л О В И Я
предоставления в аренду и безвозмездное пользование
государственного имущества Магаданской области

1. Общие положения

1.1. Настоящие Условия регулируют процесс предоставления в аренду и безвозмездное пользование государственного имущества Магаданской области (далее – областное имущество), оформления договоров, установления размера арендной платы и ее взимания.

1.2. Арендодателями (ссудодателями) областного имущества являются:

1.2.1. Департамент имущественных и земельных отношений Магаданской области (далее – Департамент) при сдаче в аренду (безвозмездное пользование) имущества, составляющего казну Магаданской области.

1.2.2. Областные государственные унитарные предприятия (далее – областные предприятия) при сдаче в аренду (безвозмездное пользование) областного имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения.

1.2.3. Областные государственные учреждения при сдаче в аренду (безвозмездное пользование) областного имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

1.3. Сдача областными предприятиями в аренду (безвозмездное пользование) недвижимого имущества осуществляется по согласованию с Департаментом.

1.4. Сдача в аренду недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленного за областными государственными автономными учреждениями и за областными государственными бюджетными учреждениями Департаментом или приобретенного этими учреждениями за счет средств, выделенных им учредителями на приобретение такого имущества, осуществляется ими по согласованиям с учредителями, предварительно согласованным с Департаментом.

1.5. Сдача в аренду (безвозмездное пользование) имущества, закрепленного за областными государственными казенными учреждениями, осуществляется ими по согласованию с Департаментом, при наличии предварительного согласия Учредителя.

1.6. Для заключения договора аренды (безвозмездного пользования) имущества казны Магаданской области заявители обращаются в Департамент.

1.7. Для предоставления в аренду (безвозмездное пользование) имущества, закрепленного за областными предприятиями, заявители обращаются к руководителям предприятий.

1.8. Для предоставления в аренду (безвозмездное пользование) имущества, закрепленного за областными государственными учреждениями, заявители обращаются к руководителям учреждений.

2. Основные условия передачи имущества в аренду, безвозмездное пользование

2.1. Объекты, находящиеся в областной собственности, могут быть переданы в аренду и безвозмездное пользование юридическим лицам, в том числе иностранным (зарегистрированным в Российской Федерации в установленном законодательством порядке) и индивидуальным предпринимателям.

2.2. Департамент, областные предприятия, областные государственные учреждения проводят конкурсы или аукционы на право заключения договоров аренды (безвозмездного пользования) областного имущества в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Предоставление областного имущества в аренду (безвозмездное пользование) осуществляется по итогам проведения конкурсов и аукционов на право заключения таких договоров за исключением случаев, установленных ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2.3. Областное имущество не подлежит передаче в аренду (безвозмездное пользование) при наличии необходимости:

- использования имущества для исполнения государственными органами Магаданской области, исполнительными органами государственной власти Магаданской области своих полномочий;
- использования имущества в уставной деятельности областного государственного унитарного предприятия или областного государственного учреждения, за которыми закреплено имущество.

3. Договор аренды и безвозмездного пользования

3.1. Договор аренды (безвозмездного пользования) заключается:

- Департаментом для объектов, относящихся к казне Магаданской

области, в двух экземплярах (один – арендатору (ссудополучателю), один – арендодателю (ссудодателю);

- областными предприятиями в двух экземплярах (один – арендатору (ссудополучателю), один – арендодателю (ссудодателю);

- областными государственными казенными учреждениями в трех экземплярах (один – арендатору (ссудополучателю), один – арендодателю (ссудодателю), один – Департаменту);

- областными государственными автономными и областными государственными бюджетными учреждениями в двух экземплярах (один – арендатору (ссудополучателю), один – арендодателю (ссудодателю).

Областные предприятия представляют копии договоров аренды (безвозмездного пользования) в Департамент в течение 10 дней со дня заключения.

Областные государственные автономные и областные государственные бюджетные учреждения представляют копии договоров аренды (безвозмездного пользования) учредителям и в Департамент в течение 10 дней со дня заключения.

3.2. В случае заключения договора, подлежащего государственной регистрации, Департаментом (областными предприятиями, областными государственными учреждениями) оформляется дополнительный экземпляр договора для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Содержание обращения о предоставлении областного имущества в аренду (безвозмездное пользование)

При обращении в Департамент (областное предприятие, областное государственное учреждение) по вопросу предоставления государственного имущества в аренду (безвозмездное пользование) заявители представляют:

4.1. Юридическое лицо:

а) заявление за подписью руководителя о передаче в аренду (безвозмездное пользование) областного имущества, содержащее юридический и фактический (почтовый) адрес, банковские реквизиты заявителя;

б) документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление.

4.2. Индивидуальный предприниматель:

а) заявление о передаче в аренду областного имущества, содержащее фактический (почтовый) адрес, банковские реквизиты заявителя.

4.3. В заявлении указываются:

а) данные об объекте имущества;

б) цель использования объекта имущества;

в) предполагаемый срок использования объекта имущества.

4.4. К заявлению о предоставлении имущества в аренду (безвозмездное пользование) заявитель прилагает:

а) копию документа, удостоверяющего личность заявителя – индивидуального предпринимателя, либо личность представителя индивидуального предпринимателя или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя;

б) копию документа, удостоверяющего полномочия представителя индивидуального предпринимателя или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя.

4.5. Заявитель вправе приложить к заявлению выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписку из Единого государственного реестра юридических лиц о заявителе.

4.6. В случае если заявителем не представлен документ, указанный в пункте 4.5 Условий, Департамент (областное предприятие, областное

государственное учреждение) запрашивает его в соответствующем органе.

4.7. В случаях предоставления имущества путем проведения торгов, установленных действующим законодательством, для участия в торгах на право заключения договора аренды государственного имущества Магаданской области заявители представляют полный пакет документов, предусмотренных Правилами, утвержденными Приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10 февраля 2010 г. № 67.

5. Определение величины арендной платы

5.1. Расчет арендной платы за пользование объектом областного имущества оформляется приложением к договору аренды, являющимся неотъемлемой частью договора.

5.2. Величина арендной платы определяется по результатам конкурсов или аукционов.

5.3. Начальный размер арендной платы при проведении конкурсов или аукционов определяется в соответствии с утвержденной Методикой либо в соответствии с отчетом об оценке:

а) за пользование помещениями - на основании рыночной величины арендной платы за 1 кв. метр нежилого помещения в месяц или почасовой арендной платы, определенной оценщиком на основании договора на оценку;

б) за пользование оборудованием и иным имуществом – на основании рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом, определенной оценщиком на основании договора на оценку.

5.4. Минимальная величина арендной платы за 1 кв. метр арендуемой площади в месяц устанавливается Правительством Магаданской области.

Если рассчитанная по Методике величина арендной платы меньше минимальной величины, установленной постановлением Правительства

Магаданской области, то в качестве начального размера арендной платы принимается минимальный размер арендной платы (кроме зданий производственного назначения и отдельно стоящих гаражей).

5.5. Арендная плата за пользование имуществом казны Магаданской области или объектами имущества, закрепленными за областными государственными казенными учреждениями, областными казенными предприятиями, подлежит перечислению арендатором ежемесячно, до 10 числа оплачиваемого месяца в областной бюджет.

5.6. В случае предоставления в аренду имущества повременно (по графику либо расписанию) арендная плата за пользование имуществом казны Магаданской области или объектами имущества, закрепленными за областными государственными казенными учреждениями, областными казенными предприятиями, перечисляется арендатором до 10 числа месяца, следующего за отчетным, по фактическому использованию имущества за отчетный период.

5.7. Арендная плата за пользование объектами имущества, закрепленными за областными предприятиями, а также областными государственными автономными учреждениями и областными государственными бюджетными учреждениями, подлежит перечислению арендатором указанным предприятиям (учреждениям).

5.8. Сумму налога на добавленную стоимость арендатор перечисляет в порядке, установленном федеральным законодательством.

5.9. В случае нарушения срока внесения арендной платы, установленного пунктами 5.5, 5.6 настоящих Условий или договором аренды, заключенным с областным предприятием, областным государственным автономным учреждением, областным государственным бюджетным учреждением, арендатор уплачивает пени в размере 0,1 % от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Магаданской области
от «08» мая 2014 г. № 388-пп

МЕТОДИКА
расчета арендной платы за пользование государственным
имуществом Магаданской области

1. Методика расчета арендной платы за пользование нежилыми помещениями (кроме зданий производственного назначения и отдельно стоящих гаражей).

1.1. Восстановительная стоимость (Св):

Восстановительная стоимость, определенная с учетом всех переоценок в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими порядок переоценки имущества.

1.2. Коэффициент износа (Киз):

Устанавливается в зависимости от износа объекта аренды на основании данных бухгалтерской отчетности и дифференцируется по следующим категориям:

- износ составляет от 0% до 20% - 1,9;
- износ составляет от 21% до 40% - 1,7;
- износ составляет от 41% и выше - 1,5.

1.3. Коэффициент вида строительного материала (Км):

Устанавливается в зависимости от вида строительных материалов основных конструктивных элементов здания и дифференцируется по категориям в следующем размере:

Вид стройматериала	Коэффициент
Кирпичные	1,2
Шлакоблочные	1,1
Железобетонные	1,0
Смешанное строительство	0,9
Деревянные	0,8

1.4. Коэффициент типа здания (Кзд):

Устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания или его фактического использования на момент заключения договора аренды и дифференцируется по следующим категориям:

- производственное - 0,9;
- складское - 0,5;
- административное - 1,0;
- прочие - 0,6.

1.5. Коэффициент вида деятельности (Квд):

Устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора в следующих размерах:

Вид деятельности	Коэффициент
Банковская, коммерческая по обеспечению функционирования рынка ценных бумаг, специализированные инвестиционные фонды, финансы, кредит, страхование, игорный, туристический бизнес, видеобизнес, ночные клубы, пункты обмена валют, операции с недвижимостью (риэлтерская)	3,0
Оптовая торговля, нотариальная и адвокатская деятельность, юридические консультации, посредническая, лизинговая, рекламная, оценочная деятельность, конкурсные и внешние управляющие, административная деятельность в золотодобывающей промышленности	2,5

Торговля непродовольственными товарами, гостиничный бизнес, аудиторская деятельность, частная сыскная, детективная, охранный деятельность; бани, сауны, солярии, косметические кабинеты, парикмахерские, рестораны, бары, автосервис, компьютерные салоны	2,0
Торговля продовольственными товарами, кафе, столовые, закусочные, буфеты, услуги по ремонту обуви, одежды, химчистка, ремонт теле-, видео-, аудиоаппаратуры, бытовой техники, ремонтно-строительные работы	1,8
Промышленность, геология и разведка недр, геодезическая, картографическая и гидрометеорологическая служба, оказание транспортных услуг, услуг связи	1,6
Лесное, сельское хозяйство, производство и торговля хлебобулочными изделиями, торговля фармацевтическими товарами, услуги по образовательной, медицинской, ветеринарной деятельности, деятельности в сфере культуры, науки, искусства, спорта, трудоустройства граждан	1,4
Благотворительные фонды, редакции газет, журналов, издательства, редакции телевидения, радио, общественные и иные организации, не являющиеся коммерческими	1,2
Деятельность внебюджетных фондов, органов местного самоуправления	1,0
Инвалиды, ветераны войны и труда	0,2

Для многопрофильных организаций значение коэффициента определяется по максимально возможному его значению.

1.6. Коэффициент качества нежилого помещения дифференцируется по следующим категориям в размере: $K_{нж} = K_p \times K_o \times K_i$

1.6.1. Расположение помещения (K_p):

Характеристика помещения	Коэффициент
Отдельно стоящее здание	0,7
Помещение, расположенное в надземной части здания	0,5
Помещение, расположенное в цокольном этаже	0,3
Помещение, расположенное на чердаке	0,3
Помещение, расположенное в подвале (полуподвале)	0,2

1.6.2. Степень технического обустройства (Ko):

Степень технического обустройства помещений	Коэффициент
Наличие центрального отопления, воды холодной, воды горячей, канализации	0,5
Наличие центрального отопления, воды холодной, канализации	0,4
Отсутствует центральное отопление	0,1

1.7. Удобство коммерческого использования (Ки): - значение коэффициента учитывает влияние на величину арендной платы близости к магистралям, торговым и административным центрам.

Характеристика престижности района	Коэффициент
Центральная часть города	2,4
Средняя удаленность от центра	2,1
Окраина	1,9

Величина ежемесячной арендной платы за нежилое помещение определяется по следующей формуле:

$$АП = За \times (Св \times Кизн / Зосн \times Км \times Кзд \times Квд \times Кр \times Ко \times Ки) / 7) / 12,$$

где:

За - арендуемая площадь здания;

Зосн - общая основная площадь здания, определяемая по данным технического паспорта как площадь внутренних помещений без учета лестничных клеток, технических подвалов, мест общего пользования и других вспомогательных помещений.

2. Методика расчета арендной платы за пользование зданиями производственного назначения, отдельно стоящими гаражами, оборудованием и иным имуществом.

2.1. Восстановительная стоимость объекта (Вс): Восстановительная стоимость, определенная с учетом всех переоценок в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации и иными правовыми актами, регулирующими порядок переоценки имущества.

2.2. Арендный процент (А%):

- применяется при передаче в аренду оборудования, транспортных средств, морских и воздушных судов, имущественных комплексов и др. и устанавливается (в зависимости от вида деятельности Арендатора) в следующем размере:

Вид деятельности	Арендный процент
Банковская, специализированные инвестиционные фонды, пункты обмена валют, операции с недвижимостью (риэлтерская)	7,0 - 10,0
Игорный и видеобизнес, туристический и гостиничный бизнес	6,0 - 8,0
Оптовая и розничная торговля, снабженческая, лизинговая деятельность, охранная деятельность	3,0 - 5,0
Страхование, аудиторская и оценочная деятельность, оказание юридических услуг, рекламная деятельность, услуги связи, телерадиовещания	3,0 - 5,0
Деятельность по добыче драгоценных металлов	2,0 - 5,0
Морские и речные грузоперевозки, рыболовство, строительство	2,0 - 5,0
Погрузочно-разгрузочные и транспортные работы и услуги	2,0 - 4,0

Ремонт и техническое обслуживание легковых и других транспортных средств, автосервис	2,0 - 3,0
Воздушные пассажирские и грузовые перевозки	1,0 - 3,0
Переработка и консервирование рыбо- и морепродуктов	1,0 - 3,0
Образовательная деятельность на платной основе, медицина, ветеринарная деятельность, культура, спорт	1,0 - 2,0
Лесное, сельское хозяйство	1,5
Производство товаров народного потребления, общественное питание, услуги по бытовому обслуживанию, проектно-изыскательская деятельность	1,0
Общественные и иные организации, не являющиеся коммерческими, деятельность по производству товаров и услуг для инвалидов	0,2 - 0,5

Для многопрофильных организаций значение коэффициента определяется по максимально возможному его значению.

Величина ежемесячной арендной платы за арендуемое имущество определяется по следующей формуле:

$$Ап = (Вс \times А\%) / 12.$$
