



ПРАВИТЕЛЬСТВО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14.05.2024 № 316

Об утверждении Порядка определения годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Смоленской области

В целях реализации областного закона «О порядке управления и распоряжения государственной собственностью Смоленской области», повышения эффективности использования имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, и увеличения поступлений в областной бюджет

Правительство Смоленской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Смоленской области.

2. Установить, что по заключенным до вступления в силу настоящего постановления сроком два года и более договорам аренды объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся зданием, строением или сооружением, относящихся к имуществу, находящемуся в государственной собственности Смоленской области, за исключением таких объектов, соответствующих установленным Правительством Российской Федерации критериям отнесения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимся в неудовлетворительном состоянии, при первом перерасчете годовой арендной платы, следующим за датой вступления в силу настоящего постановления, применяется понижающий коэффициент, равный 0,25.

3. Признать утратившими силу:

- постановление Администрации Смоленской области от 16.09.2008 № 492 «Об утверждении Порядка определения годовой арендной платы за пользование объектами государственной собственности Смоленской области»;
- постановление Администрации Смоленской области от 18.06.2009 № 338 «О внесении изменения в Порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами государственной собственности Смоленской области»;
- постановление Администрации Смоленской области от 22.03.2010 № 129 «О внесении изменений в Порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами государственной собственности Смоленской области»;
- постановление Администрации Смоленской области от 30.01.2012 № 48 «О внесении изменений в Порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами государственной собственности Смоленской области»;
- постановление Администрации Смоленской области от 10.02.2020 № 43 «О внесении изменений в Порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами государственной собственности Смоленской области».

Губернатор
Смоленской области

В.Н. Анохин

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Смоленской области
от 14.05.2024 № 316

ПОРЯДОК
определения годовой арендной платы за пользование
имуществом, находящимся в государственной
собственности Смоленской области

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок применяется для расчета годовой арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Смоленской области (далее также – имущество), за исключением:

- земельных участков;
- участков недр;
- лесного фонда;
- водных объектов;
- особо охраняемых природных территорий;
- иных природных ресурсов;
- объектов жилищного фонда;

- имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в государственной собственности Смоленской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства;

- объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, являющихся зданием, строением или сооружением, относящихся к имуществу, находящемуся в государственной собственности Смоленской области, соответствующих установленным Правительством Российской Федерации критериям отнесения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимся в неудовлетворительном состоянии.

1.2. Настоящий Порядок применяется по отношению к заключаемым договорам аренды имущества, а также для ежегодного перерасчета годовой арендной платы по долгосрочным договорам аренды имущества (договорам аренды, заключенным на срок более одного года).

1.3. Годовая арендная плата рассчитывается арендодателем индивидуально в отношении каждого конкретного имущества.

1.4. Сумма годовой арендной платы за пользование имуществом подлежит обложению налогом на добавленную стоимость, который перечисляется в соответствующий бюджет в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

1.5. Оценка рыночной годовой арендной платы за пользование имуществом проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при заключении договора аренды имущества.

Рыночная величина годовой арендной платы за пользование имуществом, установленная в отчете об оценке независимого оценщика (далее – отчет об оценке), применяется для определения годовой арендной платы за пользование имуществом после получения положительного заключения областного государственного бюджетного учреждения «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» (далее – ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации») на отчет об оценке.

Подготовка заключения ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» на отчет об оценке осуществляется в срок не более 20 рабочих дней с даты поступления документов в ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» для подготовки указанного заключения.

1.6. Положительное заключение ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» на отчет об оценке подготавливается в случае, если его содержание соответствует требованиям, установленным статьей 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, требованиям к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, а также требованиям к проведению оценки, установленным федеральными стандартами оценки, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Отрицательное заключение ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» на отчет об оценке выдается в случаях, если его содержание не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и (или) если отчет об оценке не соответствует требованиям к составлению и (или) содержанию отчета об оценке, и (или) требованиям к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, и (или) требованиям к проведению оценки, установленными федеральными стандартами оценки, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В случае получения отрицательного заключения ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации» на отчет об оценке арендодатель в течение 15 рабочих дней с момента получения указанного заключения

может оспорить отчет об оценке в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Порядок определения годовой арендной платы

2.1. Начальная величина годовой арендной платы за пользование имуществом для проведения торгов и величина годовой арендной платы за пользование имуществом по договорам аренды, заключаемым в соответствии с федеральным законодательством без проведения торгов (за исключением пользования имуществом, указанным в абзаце первом пункта 2.4 настоящего раздела) (А), устанавливаются в рублях и определяются по следующей формуле:

$$A = A_d + C_{oc} + A_d \times 0,01 \times \text{Инф}, \text{ где:}$$

A_d - доходная величина (в рублях) годовой арендной платы за пользование имуществом (чистый доход от сдачи имущества в аренду), которая равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование имуществом;

C_{oc} - величина размера (в рублях) возмещаемых арендатором затрат, произведенных арендодателем при оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом, которая равна стоимости услуг независимого оценщика по подготовке отчета об оценке, проведенной в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», на который получено положительное заключение ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации», оплаченных арендодателем. После первого года пользования имуществом составляющая C_{oc} устанавливается равной нулю;

Инф - уровень инфляции (в единицах), установленный на очередной финансовый год федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период по состоянию на начало очередного финансового года. В первый год пользования имуществом составляющая Инф устанавливается равной нулю.

2.2. Годовая арендная плата за пользование имуществом по договорам аренды, заключаемым по результатам проведения торгов, устанавливается равной размеру годовой арендной платы, предложенной победителем торгов.

Годовая арендная плата за пользование имуществом по долгосрочным договорам аренды, заключаемым по результатам проведения торгов, за второй год пользования имуществом (A_{torg}) устанавливается в рублях и определяется по следующей формуле:

$$A_{\text{torg}} = A_{\text{torg-1}} - C_{oc} + (A_{\text{torg-1}} - C_{oc}) \times 0,01 \times \text{Инф}, \text{ где:}$$

$A_{\text{torg-1}}$ - величина годовой арендной платы за пользование имуществом по долгосрочным договорам аренды, заключаемым по результатам проведения торгов, за первый год.

2.3. Величина годовой арендной платы за пользование имуществом по долгосрочным договорам аренды объектов начиная с третьего года пользования имуществом (A_n) устанавливается в рублях и определяется по следующей формуле:

$$A_n = A_{n-1} \times (1 + 0,01 \times \text{Инф}), \text{ где:}$$

A_{n-1} - величина годовой арендной платы за пользование имуществом по долгосрочным договорам аренды имущества за предыдущий год.

2.4. Величина годовой арендной платы за пользование объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, являющимися зданием, строением или сооружением, относящимися к имуществу, находящемуся в государственной собственности Смоленской области, за исключением таких объектов, соответствующих установленным Правительством Российской Федерации критериям отнесения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, находящимся в неудовлетворительном состоянии (далее – объекты культурного наследия), по договорам, заключаемым в соответствии с федеральным законодательством без проведения торгов (A_k), устанавливается в рублях и определяется по следующей формуле:

$$A_k = (A_{d_0} + \text{Соц}_0 + A_{d_0} \times 0,01 \times \text{Инф}) \times K_p, \text{ где:}$$

A_{d_0} - доходная величина (в рублях) годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия (чистый доход от сдачи объекта культурного наследия в аренду), которая равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия;

Соц_0 - величина размера (в рублях) возмещаемых арендатором затрат, произведенных арендодателем при оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия, которая равна стоимости услуг независимого оценщика по подготовке отчета об оценке, проведенной в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», на который получено положительное заключение ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации», оплаченных арендодателем. После первого года пользования объектом культурного наследия составляющая Соц_0 устанавливается равной нулю;

Инф - уровень инфляции (в единицах), установленный на очередной финансовый год федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период по состоянию на начало очередного финансового года. В первый год пользования объектом культурного наследия составляющая Инф устанавливается равной нулю;

K_p - понижающий коэффициент, равный 0,25. Указанный понижающий коэффициент применяется при условии заключения договора аренды на срок 5 лет и

более. В случае заключения договора аренды на срок менее 5 лет понижающий коэффициент устанавливается равным 1.

2.5. Начальная величина годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия для проведения торгов ($A_{k_{\text{torgstart}}}$) устанавливается в рублях и определяется по следующей формуле:

$$A_{k_{\text{torgstart}}} = A_{\text{до}} + \text{Соц}_0$$

Годовая арендная плата за пользование объектом культурного наследия по договорам аренды, заключаемым по результатам проведения торгов, устанавливается равной произведению размера годовой арендной платы, предложенной победителем торгов, и понижающего коэффициента, установленного пунктом 2.4 настоящего раздела.

Годовая арендная плата за пользование объектом культурного наследия по долгосрочным договорам аренды, заключаемым по результатам проведения торгов, за второй год пользования ($A_{k_{\text{torg}}}$) устанавливается в рублях и определяется по следующей формуле:

$$A_{k_{\text{torg}}} = A_{k_{\text{torg-1}}} - \text{Соц}_0 + (A_{k_{\text{torg-1}}} - \text{Соц}_0) \times 0,01 \times \text{Инф}, \text{ где:}$$

$A_{k_{\text{torg-1}}}$ - величина годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия по долгосрочным договорам аренды, заключаемым по результатам проведения торгов, за первый год.

2.6. Годовая арендная плата за пользование объектом культурного наследия по долгосрочным договорам аренды начиная с третьего года пользования ($A_{\text{кп}}$) устанавливается в рублях и определяется по следующей формуле:

$$A_{\text{кп}} = A_{\text{кп-1}} \times (1 + 0,01 \times \text{Инф}), \text{ где:}$$

$A_{\text{кп-1}}$ - величина годовой арендной платы за пользование объектом культурного наследия по долгосрочным договорам аренды объектов культурного наследия за предыдущий год.

2.7. В случае расторжения по требованию арендодателя долгосрочного договора аренды объекта культурного наследия, заключенного на срок 5 лет и более, ранее истечения 5 лет арендная плата за пользование объектом культурного наследия считается установленной без учета понижающего коэффициента, указанного в пункте 2.4 настоящего раздела, с даты заключения долгосрочного договора аренды.

Арендатор обязан до передачи объекта культурного наследия по акту приема-передачи арендодателю выплатить арендодателю сумму, равную разнице между арендной платой, установленной без учета понижающего коэффициента, указанного в пункте 2.4 настоящего раздела, и арендной платой, установленной с учетом такого коэффициента, с даты заключения долгосрочного договора аренды до даты расторжения указанного договора.