

## МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

### Список изменяющих документов

(в ред. решений Совета народных депутатов города Владимира от 22.12.2006 N 332, от 21.02.2007 N 32, от 20.06.2007 N 157, от 19.12.2007 N 312, от 20.02.2008 N 25, от 20.02.2008 N 26, от 25.06.2008 N 147, от 20.05.2009 N 100, от 17.06.2009 N 107, от 26.05.2010 N 91, от 24.12.2010 N 256, от 17.08.2011 N 127, от 22.02.2012 N 26, от 21.11.2012 N 252, от 27.02.2013 N 23, от 29.01.2014 N 22, от 26.03.2014 N 43, от 25.06.2014 N 124, от 25.03.2015 N 48, от 03.12.2015 N 89, от 25.02.2016 N 152, от 29.06.2018 N 65, от 26.06.2019 N 86, от 29.04.2020 N 28, от 24.11.2021 N 103, от 27.04.2022 N 48)

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая Методика разработана в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации и устанавливает порядок расчета арендной платы за нежилые помещения (здания, сооружения), находящиеся в муниципальной собственности города Владимира.

1.2. В [формуле](#) расчета арендной платы за помещение (здание, сооружение) не учитывается налог на добавленную стоимость и арендная плата за соответствующий земельный участок.

Коммунальные платежи, платежи за техническое обслуживание и другие услуги по содержанию арендуемых объектов нежилого фонда не включаются в расчет арендной платы и оплачиваются арендатором по отдельным договорам с балансодержателем объекта недвижимости или иными специализированными организациями.

Затраты балансодержателя на налогообложение сдаваемых в аренду объектов муниципального нежилого фонда подлежат возмещению арендатором.

1.3. Расчет арендной платы помещения (здания, сооружения) производится с учетом его фактического состояния.

1.4. Арендная плата подлежит перерасчету с учетом изменения применяемых в Методике коэффициентов, но не чаще 1 раза в год, с 1 января последующего финансового года.

1.5. Затраты арендатора на проведение реконструкции, модернизации и/или капитального ремонта арендуемых помещений (зданий, сооружений) компенсируются в соответствии с "[Порядком](#) согласования производства капитального ремонта и иных

неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение" (приложение N 4).  
(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 25.06.2008 N 147)

1.6. Корректировка показателей и коэффициентов производится Советом народных депутатов города Владимира по мере изменения социально-экономической ситуации и введения в действие новых нормативных актов.

1.7. При аренде нежилого помещения несколькими арендаторами расчет площадей мест общего пользования (общие коридоры, вестибюли, санузлы, лестничные клетки, вентиляционные щитовые и т.д.) производится пропорционально занимаемой арендатором основной площади.

1.8. Арендная плата, устанавливаемая в договоре аренды, не может быть ниже платы, определенной в соответствии с настоящей Методикой.

Иной размер арендной платы может быть установлен:

- по решению Совета народных депутатов города Владимира;
- по итогам торгов на право заключения договора аренды, но не ниже расчетной арендной платы;
- на основании отчета независимого оценщика об определении рыночной стоимости арендной платы (при сдаче в аренду сооружений, полуразрушенных зданий и строений, имущественных комплексов (за исключением объектов системы коммунальной инфраструктуры), автостоянок, временных торговых рынков, объектов муниципального нежилого фонда площадью свыше 500 кв. м, в случае признания несостоявшимися торгов по продаже права на заключение договора аренды в связи с отсутствием заявок на участие в торгах, а также в случаях, предусмотренных [Законом](#) "О защите конкуренции");  
(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 27.02.2013 N 23)
- при передаче в аренду неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, в порядке, определенном [пунктом 2.3](#) настоящей Методики.  
(абзац введен [решением](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.06.2018 N 65)

## **2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ)**

2.1. Годовая арендная плата за нежилые помещения (здания, сооружения) рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл} = ((\text{Ам} + \text{Нкр} + \text{Рп}) \times \text{Жкор} \times \text{S} \times \text{Q} \times \text{Ккр} \times \text{Кп}) / 1000,$$

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.06.2018 N 65)

где: Апл - годовая арендная плата за нежилое помещение (здание, сооружение), руб.;

Ам - годовая амортизация в расчете на 1 кв. м общей полезной площади нежилого помещения (здания, сооружения), руб./кв. м;

Нкр - накопления на капитальный ремонт;

Рп - рентная плата (часть прибыли, дохода, которая может быть получена от

общественно необходимого использования взятого в аренду помещения (здания, сооружения);

Жкор - корректирующий коэффициент, устанавливается ежегодно решением Совета; (в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 20.06.2007 N 157)

S - общая площадь, кв. м;

Q - коэффициент муниципальной опеки (0 - 1), определяется [приложением N 1](#) к настоящей Методике;

Ккр - коэффициент капитального ремонта - 0,1. Применяется на период проведения арендатором капитального ремонта, реконструкции и модернизации арендуемых помещений;

Годовая амортизация в расчете на 1 кв. м общей полезной площади помещения (здания, сооружения) (Ам) независимо от срока его эксплуатации определяется по формуле:

$$Ам = Св \times Нам,$$

где: Св - восстановительная стоимость помещения (здания, сооружения) в расчете на 1 кв. м общей полезной площади, руб./кв. м.

Восстановительная стоимость определяется по данным технической инвентаризации в ценах 1969 г. с коэффициентом 43.

Нам - норма амортизационных отчислений на полное восстановление, равна 0,012;

Нкр - норма отчислений на капитальный ремонт здания (сооружения), равна 1536 руб. за 1 кв. м общей полезной площади.

При сдаче в аренду здания (нежилого помещения) с износом более 50% и в случаях, когда проведение капитального ремонта является обязанностью арендатора, Нкр = 0.

Рентная плата (Рп) определяется по формуле:

$$Рп = Сд \times Кк \times А \times Кг,$$

где: Сд - действительная стоимость помещения (здания, сооружения) с учетом износа в расчете на 1 кв. м общей полезной площади.

Действительная стоимость помещения (здания, сооружения) определяется по данным технической инвентаризации в ценах 1969 г. с коэффициентом 43.

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 25.06.2014 N 124)

Кк - коэффициент минимальной комфортности:

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 17.06.2009 N 107)

- 1-й этаж и выше - 1,0;

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 17.06.2009 N 107)

- цокольный этаж, полуподвал, подвал - 0,6.

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 17.06.2009 N 107)

Кг - коэффициент градостроительной ценности территории, определяется [приложением](#)

№ 2 к настоящей Методике;

А - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора, осуществляемой в арендованных помещениях. Значение коэффициента определяется [приложением № 3](#) к настоящей Методике.

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 20.02.2008 № 25)

Абзацы двадцать седьмой - двадцать девятой исключены. - [Решение](#) Совета народных депутатов города Владимира от 22.02.2012 № 26.

Кп - коэффициент понижения арендной платы. Применяется при расчете арендной платы за нежилые помещения (здания, сооружения), не переданные в аренду более трех месяцев, в случае признания торгов на право заключения договора аренды несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в торгах. При этом извещения о проведении торгов на право заключения договора аренды с применением коэффициента понижения арендной платы размещаются в срок не позднее семи месяцев со дня признания первых торгов несостоявшимися.

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 24.11.2021 № 103)

Значение коэффициента зависит от количества несостоявшихся торгов и устанавливается при проведении последующих аукционов (конкурсов) в следующем размере:

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.04.2020 № 28)

- 0,8 - один несостоявшийся аукцион (конкурс);

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.04.2020 № 28)

- 0,6 - два несостоявшихся аукциона (конкурса);

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.04.2020 № 28)

- 0,4 - три несостоявшихся аукциона (конкурса);

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.04.2020 № 28)

- 0,2 - четыре несостоявшихся аукциона (конкурса);

(в ред. [решений](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.04.2020 № 28, от 24.11.2021 № 103)

- 0,1 - пять и более несостоявшихся аукционов (конкурсов).

(абзац введен [решением](#) Совета народных депутатов города Владимира от 24.11.2021 № 103)

2.2. Арендная плата при почасовом использовании арендатором помещений, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, рассчитывается по формуле:

$Апч = Т1 \times Апл / Т$ , где:

Апч - арендная плата при почасовом использовании помещений, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями;

Т1 - время фактического использования объекта (в часах) на основании графика работы, согласованного с балансодержателем объекта;

Апл - годовая арендная плата за нежилые помещения, рассчитанная в соответствии с настоящей Методикой, с применением коэффициента градостроительной ценности территории - 2,6, коэффициента, учитывающего вид деятельности арендатора, - 2;

Т - норма рабочего времени при 40-часовой рабочей неделе в соответствии с производственным календарем на текущий год.  
(п. 2.2 введен [решением](#) Совета народных депутатов города Владимира от 22.02.2012 N 26)

2.3. При передаче в аренду муниципальных неиспользуемых объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в установленном порядке признанных находящимися в неудовлетворительном состоянии, на срок до 49 лет устанавливается льготная арендная плата.

Льготная арендная плата устанавливается со дня заключения договора аренды по результатам проведения аукциона на право заключения такого договора при условии включения в договор аренды положений, предусматривающих:

- проведение арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи указанного объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду;

- отказ арендатора от права требования возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором в период действия договора аренды.

Льготная арендная плата рассчитывается по формуле, установленной [пунктом 2.1](#) настоящей Методики, с применением коэффициента 0,1.

На период проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренный договором аренды, льготная арендная плата устанавливается в размере 1 рубль в год за один объект культурного наследия.

В случае нарушения арендатором обязанности подготовить и согласовать проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия и (или) провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством и актом технического состояния объекта культурного наследия в сроки, установленные договором аренды, льготная арендная плата исчисляется в порядке, установленном [абзацем пятым](#) настоящего пункта, за весь период фактического использования объекта недвижимого имущества с момента заключения договора аренды.

Сдача в субаренду объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, относящегося к муниципальной собственности, предоставленного арендатору по договору аренды, предусмотренным настоящим пунктом, передача им своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, предоставление указанного объекта культурного наследия в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве имущественного вклада в некоммерческие организации или паевого взноса в производственные кооперативы не допускаются.

После полного исполнения арендатором обязанности провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством в предусмотренный договором аренды срок арендатор приобретает право сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии согласия арендодателя.

(п. 2.3 введен [решением](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.06.2018 N 65)

2.4. При передаче с 01 мая 2022 года в аренду нежилых помещений (зданий, сооружений), включенных в Перечень муниципального имущества города Владимира, подлежащего предоставлению во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Перечень), арендная плата вносится в следующем порядке:

в первый год аренды - 40 процентов размера арендной платы;

во второй год аренды - 60 процентов размера арендной платы;

в третий год аренды - 80 процентов размера арендной платы;

в четвертый год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы.

При заключении договора аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, на новый срок арендная плата вносится в размере 100 процентов.

Размер арендной платы ежегодно пересматривается в порядке, установленном [пунктом 1.4](#) настоящей Методики.

Установленная настоящим пунктом льготная арендная плата подлежит отмене в случаях несвоевременного внесения арендной платы в соответствии с условиями договора аренды, использования муниципального имущества не по назначению, порчи муниципального имущества, исключения сведений об арендаторе из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, снятия физического лица с учета в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (аннулирования постановления на учет), невыполнения иных условий оказания поддержки, предусмотренных договором аренды, с момента возникновения соответствующих обстоятельств.

Договор аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, подлежит расторжению в случаях исключения сведений об арендаторе из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, снятия физического лица, арендующего имущество, с учета в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (аннулирования постановления на учет).

(п. 2.4 введен [решением](#) Совета народных депутатов города Владимира от 27.04.2022 N 48)

Приложение N 1  
к Методике  
расчета арендной платы  
за нежилые помещения

## ТАБЛИЦА ПРИМЕНЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ОПЕКИ

Список изменяющих документов  
(в ред. решений Совета народных депутатов города Владимира  
от 25.06.2008 N 147, от 20.05.2009 N 100, от 17.06.2009 N 107,  
от 26.05.2010 N 91, от 24.12.2010 N 256, от 17.08.2011 N 127,

от 22.02.2012 N 26, от 21.11.2012 N 252, от 25.03.2015 N 48,  
от 03.12.2015 N 89, от 26.06.2019 N 86, от 29.04.2020 N 28)

N группы	Коэффициент муниципальной опеки	Организации по видам деятельности, вид использования
1.	0,01	- творческие художественные мастерские  (в ред. решений Совета народных депутатов города Владимира от 20.05.2009 N 100, от 26.05.2010 N 91)
2.	0,1	- почасовое использование спортивных и актовых залов, учебных кабинетов в муниципальных учреждениях образования для проведения образовательной и физкультурно-оздоровительной деятельности в свободное от учебного процесса время; - организации, оказывающие поддержку развития малых инновационных предприятий и осуществляющие инновационную деятельность в научно-технической сфере  (п. 2 введен решением Совета народных депутатов города Владимира от 26.05.2010 N 91; в ред. решения Совета народных депутатов города Владимира от 25.03.2015 N 48)
3.	0,3	- социально ориентированные некоммерческие организации, созданные в форме общественных и религиозных организаций (объединений), фондов, автономных некоммерческих организаций, ассоциаций (союзов)  (в ред. решений Совета народных депутатов города Владимира от 17.08.2011 N 127, от 22.02.2012 N 26, от 29.04.2020 N 28)
4.	0,35	- объекты бытового обслуживания населения (общественные бани, прачечные)  (в ред. решений Совета народных депутатов города Владимира от 17.06.2009 N 107, от 26.05.2010 N 91, от 24.12.2010 N 256)
5.	0,5	- абзацы первый - второй исключены с 1 января 2020 года. - Решение Совета народных депутатов города Владимира от 26.06.2019 N 86; - немунципальные и негосударственные образовательные учреждения, имеющие государственную аккредитацию и соответствующие лицензии на право ведения образовательной деятельности; - абзац исключен с 1 января 2020 года. - Решение Совета народных депутатов города Владимира от 26.06.2019 N 86; - объекты бытового обслуживания населения (ремонт обуви, ремонт металлоизделий, часов)

(в ред. решений Совета народных депутатов города Владимира от 03.12.2015 N 89, от 26.06.2019 N 86)

6.	Исключен. - Решение Совета народных депутатов города Владимира от 03.12.2015 N 89
----	---

Приложение N 2  
к Методике  
расчета арендной платы  
за нежилые помещения

### ТАБЛИЦА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЦЕННОСТИ ЗОН ГОРОДА

Список изменяющих документов  
(в ред. решения Совета народных депутатов города Владимира  
от 27.04.2022 N 48)

№ п/п	Коэффициент зонирования	Наименование улиц, номера домов
1.	0,8	пос. Заглязьменский, мкр. Коммунар, мкр. Лесной, мкр. Мостострой, д. Никулино, мкр. Оргтруд, мкр. Пиганово, с. Спасское, д. Уварово, д. Шепелево, мкр. Энергетик
2.	1,7	мкр. Юрьевец
3.	2,0	ул. Безыменского, ул. Добросельская, д. 230, ул. Зеленая, ул. Комиссарова (дома от ул. Безыменского до ул. Соколова-Соколенка и от ул. Егорова и выше), ул. Луначарского, ул. Мира, д. 8, ул. Сакко и Ванцетти, ул. Соколова-Соколенка, ул. Ставровская, иные улицы (дома), не включенные в таблицу
4.	2,6	ул. 850-летия, ул. Большие Ременники, ул. Батурина, д. 35, д. 37, ул. Балакирева, ул. Верхняя Дуброва, ул. Василисина, ул. Гастелло, ул. Диктора Левитана до д. 5, ул. Добросельская (дома от ул. Егорова), ул. Егорова, ул. Завадского, ул. Кирова, ул. Комиссарова, д. 18, д. 69-а, ул. Красноармейская, ул. Малые Ременники, ул. Модорова, ул. Ново-Ямская, пер. Ново-Ямской, ул. Офицерская, ул. Полины Осипенко, ул. Растопчина, ул. Северная, пер. Спортивный, д. 1, просп. Строителей, ул. Строителей (кроме д. 6), Суздальский просп. (кроме д. 17), ул. Суздальская, ул. Усти-на-Лабе, ул. Чайковского
5.	3,5	Вокзальный спуск, д. 1, ул. Герцена, ул. Горького (кроме д. 40, д. 57, д. 60, д. 68, д. 75, д. 89, д. 97), ул. Добросельская (дома до ул. Егорова, кроме д. 230), ул. Железнодорожная, ул. Карла Маркса, ул. Комиссарова (от ул. Соколова-Соколенка до ул. Егорова,

		кроме д. 18), просп. Ленина, ул. Мира, ул. Николо-Галейская, Октябрьский просп., ул. Подбельского, Спортивный пер., ул. Студеная Гора, Суздальский просп., д. 17, ул. Урицкого
6.	4,5	ул. 1-я Никольская, ул. 2-я Никольская, ул. Батурина, д. 14, ул. Большая Московская (кроме д. 20, д. 26, д. 39, д. 42, д. 44), ул. Большая Нижегородская (до площади Фрунзе), ул. Гагарина (кроме д. 1, д. 2, д. 6), ул. Георгиевская, ул. Горького, д. 40, д. 57, ул. Дворянская, ул. Девическая, ул. Ильича, ул. Козлов вал, ул. Никитская, ул. Музейная, ул. Строителей, д. 6, ул. Чехова
7.	5,0	ул. Горького, д. 60, д. 68, д. 89, д. 97
8.	7,0	ул. Гагарина, д. 1, д. 2, д. 6, ул. Горького, д. 75, ул. Большая Московская, д. 20, д. 26, д. 39, д. 42, д. 44

Приложение N 3  
к Методике  
расчета арендной платы  
за нежилые помещения

**ТАБЛИЦА  
ПРИМЕНЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ, УЧИТЫВАЮЩИХ ВИД  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АРЕНДАТОРА**

Список изменяющих документов  
(в ред. решений Совета народных депутатов города Владимира  
от 20.02.2008 N 25, от 17.08.2011 N 127, от 25.06.2014 N 124)

Значение коэффициента	Виды деятельности арендатора, осуществляемые в арендованных помещениях
2,0	Банковская деятельность, финансовые компании, пункты обмена валют, размещение платежных терминалов, казино и другие виды игорного бизнеса
1,6	Нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации; фирмы, осуществляющие операции с недвижимостью, ценными бумагами; аудиторские и инвестиционные фирмы; рекламные агентства, турфирмы и турбюро, автосервис
1,5	Оптовая и розничная торговля, косметические кабинеты, медицинские кабинеты, ломбарды
1,4	Общественное питание
1,2	Иное использование

1,0	Производство, деятельность по ремонту всех отраслей промышленности, в том числе ателье по ремонту и пошиву одежды, ремонт и эксплуатация жилого фонда и обслуживающей его инфраструктуры (в ред. <a href="#">решения</a> Совета народных депутатов города Владимира от 25.06.2014 N 124)
0,8	Складские помещения, гаражи, сараи

При многофункциональном использовании нежилого помещения, когда могут быть применены несколько коэффициентов одновременно, применяется наибольший из них.

Абзац исключен. - [Решение](#) Совета народных депутатов города Владимира от 17.08.2011 N 127.

Приложение **N 4**  
к Методике  
расчета арендной платы  
за нежилые помещения

## **ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ИНЫХ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ АРЕНДУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА И ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТ НА ИХ ПРОВЕДЕНИЕ**

Список изменяющих документов  
(в ред. решений Совета народных депутатов города Владимира  
от 20.06.2007 N 157, от 19.12.2007 N 312, от 25.06.2008 N 147,  
от 17.08.2011 N 127, от 22.02.2012 N 26, от 29.01.2014 N 22,  
от 26.03.2014 N 43, от 25.02.2016 N 152, от 29.06.2018 N 65,  
от 27.04.2022 N 48)

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений (далее - капитальный ремонт) арендуемых объектов муниципального нежилого фонда, за исключением капитального ремонта объектов, предоставленных по результатам инвестиционных конкурсов или на основании инвестиционных контрактов.

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.01.2014 N 22)

1.2. Настоящий Порядок не применяется в отношении объектов нежилого фонда, арендуемых организациями, финансируемыми из федерального, областного или бюджета города, в случае целевого финансирования капитального ремонта указанных объектов, а также в отношении муниципальных объектов культурного наследия, в установленном порядке признанных находящимися в неудовлетворительном состоянии.

(в ред. решений Совета народных депутатов города Владимира от 20.06.2007 N 157, от 29.06.2018 N 65)

1.3. Капитальный ремонт нежилого фонда - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа элементов здания, помещений с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, направленных на улучшение эксплуатационных показателей и не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения.

1.4. Для решения вопроса о необходимости проведения капитальных ремонтов и иных неотделимых улучшений объектов муниципального нежилого фонда при управлении муниципальным имуществом г. Владимира создается комиссия по вопросам согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов и возмещения затрат на их проведение (далее - Комиссия). Положение о Комиссии и ее состав утверждаются постановлением администрации города Владимира.

(в ред. решений Совета народных депутатов города Владимира от 17.08.2011 N 127, от 25.02.2016 N 152)

## **2. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

2.1. Для оформления проведения капитального ремонта арендатор должен обратиться в управление муниципальным имуществом г. Владимира (к арендодателю) и составить совместно с представителями арендодателя и балансодержателя дефектную ведомость на арендуемое нежилое помещение либо представить техническое заключение специализированной организации по результатам обследования объекта аренды. К обследованию в обязательном порядке должен быть привлечен представитель арендодателя и эксплуатирующей организации.

2.2. По результатам рассмотрения заявления арендатора Комиссия принимает решение о предоставлении (отказе в предоставлении) арендатору права на проведение капитального ремонта.

2.3. При принятии Комиссией положительного решения арендатор обязан представить на согласование в управление муниципальным имуществом г. Владимира:

- проектную документацию и смету на проведение ремонта, согласованные с балансодержателем объекта аренды и прошедшие экспертизу;

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 19.12.2007 N 312)

- план-график проведения работ;

- абзац исключен. - [Решение](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.06.2018 N 65.

2.3.1. При принятии Комиссией положительного решения в отношении объекта культурного наследия арендатор обязан предоставить в управление муниципальным имуществом г. Владимира:

- задание и разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданные органом охраны объектов культурного наследия;

- проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, согласованную органом охраны объектов культурного наследия;

- заключение государственной экспертизы проектной документации, предоставляемое в соответствии с требованиями Градостроительного [кодекса](#) РФ, в случае, если при проведении

работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.  
(п. 2.3.1 введен [решением](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.06.2018 N 65)

2.4. На основании представленных документов и соответствующего заключения управления муниципальным имуществом г. Владимира Комиссия принимает решение об установлении арендатору величины арендной платы с учетом коэффициента капитального ремонта  $K_{кр} = 0,1$  и планового периода, на который она предоставляется.

Плановый период рассчитывается по следующей формуле:

$Ппл = CЗ / Апл$ , где

Ппл - плановый период (в месяцах), на который устанавливается величина арендной платы с коэффициентом капитального ремонта 0,1;

СЗ - предполагаемая сумма затрат арендатора на проведение капитального ремонта;

Апл - месячная сумма арендной платы согласно договору аренды объекта нежилого фонда, рассчитанная в соответствии с Методикой расчета арендной платы за нежилые помещения (без учета НДС, за вычетом суммы, оплачиваемой арендатором в соответствии с настоящим Порядком).

Решение оформляется протоколом Комиссии. На основании данного протокола между арендодателем, балансодержателем и арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды о проведении капитального ремонта и порядке компенсации затрат арендатора.

### 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТ

3.1. Для подтверждения произведенных затрат арендатор не позднее 10 дней с даты окончания работ представляет в Управление муниципальным имуществом г. Владимира:

- справку о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3), акты сдачи-приемки выполненных работ (форма КС-2), согласованные с балансодержателем объекта аренды; (в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 27.04.2022 N 48)

- копии договоров подряда, заверенных надлежащим образом;

- копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы, с отметкой банка;

- абзац исключен. - [Решение](#) Совета народных депутатов города Владимира от 27.04.2022 N 48;

- акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданный органом охраны объектов культурного наследия (для нежилых помещений (зданий), являющихся объектами культурного наследия).  
(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.06.2018 N 65)

3.2. Комиссия проверяет представленные арендатором документы на соответствие объемов и стоимости работ ранее согласованной сметной документации на выполнение капитального ремонта. Решение Комиссии оформляется протоколом и является основанием для расчета фактического периода, на который арендатору предоставляется арендная плата,

исчисленная с коэффициентом капитального ремонта 0,1. В случае, если фактический период менее планового, арендатор обязан внести недоплаченную сумму арендной платы в месячный срок со дня направления соответствующего уведомления управлением муниципальным имуществом г. Владимира.

Ответственность за достоверность представленных документов, а также фактическое выполнение объемов работ по капитальному ремонту несут арендатор и балансодержатель объекта аренды.

### 3.3. Возмещению подлежат затраты:

- на капитальный ремонт (в том числе работы по усилению или частичной замене) основных конструкций объекта нежилого фонда в связи с неудовлетворительным техническим состоянием, подтвержденным материалами обследования, выполненного специализированной организацией;

- на работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения при наличии этих работ в утвержденной и согласованной в установленном порядке проектно-сметной документации или дефектной ведомости в случае, если объект аренды относится к объектам социальной инфраструктуры;

- на ремонт или замену основных элементов конструкций (кровли, лестничных маршей и площадок, ремонт фасадов зданий, входных крылец, полов, перекрытий, стен, оконных и дверных заполнений и пр.);

- на ремонт или замену инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации, дренажа, при условии их неудовлетворительного технического состояния, и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт;

- на ремонт подвальных либо других непригодных помещений, находящихся в неудовлетворительном санитарно-техническом состоянии;

- на разработку проектно-сметной документации, включая затраты на обследование технического состояния объекта нежилого фонда;

- на работы по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные Федеральным [законом](#) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 29.06.2018 N 65)

3.4. Затраты на текущий ремонт, косметический ремонт, отделочные работы, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, проведение работ по обеспечению технологических процессов, а также работы, связанные с обеспечением дополнительным тепло-, энерго- и водоснабжением), не возмещаются.

3.5. Уменьшение установленной за объект нежилого фонда арендной платы на сумму произведенных затрат (или части затрат) арендатора на выполнение ремонтных работ осуществляется путем прекращения обязанности арендатора по уплате части арендной платы на период возмещения указанных затрат.

3.6. Фактический период, на который арендатору устанавливается величина арендной платы с учетом коэффициента капитального ремонта 0,1, определяется по формуле:

$ФП = СЗ / Апл$ , где

ФП - фактический период (в месяцах), на который арендатору устанавливается величина арендной платы с учетом коэффициента капитального ремонта 0,1;

СЗ - сумма затрат арендатора на проведение ремонтных работ при текущем уровне цен (без учета НДС), принятая к возмещению Комиссией;  
(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 27.04.2022 N 48)

Апл - месячная сумма арендной платы согласно договору аренды объекта нежилого фонда, рассчитанная в соответствии с Методикой расчета арендной платы за нежилые помещения (без учета НДС, за вычетом суммы, оплачиваемой арендатором в соответствии с [пунктом 2.4](#) настоящего порядка).  
(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 22.02.2012 N 26)

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на проведение ремонтных работ возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

При расчете периода возмещения количество месяцев округляется в меньшую сторону с точностью до 0,5 месяца.

В случае, если арендатор имеет задолженность по арендной плате, сумма долга и пени за просрочку оплаты вычитается из сумм затрат арендатора, принятых Комиссией.  
(в ред. [решения](#) Совета народных депутатов города Владимира от 26.03.2014 N 43)

**3.7.** Затраты, принятые Комиссией, учитываются при разработке планового задания по поступлениям в бюджет города от сдачи в аренду имущества для управления муниципальным имуществом г. Владимира на соответствующий финансовый год и являются основанием для его уменьшения.

**3.8.** В зависимости от видов и объемов ремонтных работ арендатору объекта нежилого фонда может быть предоставлена отсрочка внесения арендной платы.

Отсрочка предоставляется с момента начала проведения ремонтных работ до момента их окончания в соответствии с утвержденным арендодателем планом-графиком.

С момента предоставления отсрочки внесения арендной платы за объект нежилого фонда начисление пени не производится.

При прекращении отсрочки арендатор обязан внести арендную плату за объект нежилого фонда за период отсрочки, рассчитанную по расчетной ставке с учетом состояния объекта нежилого фонда на момент начала проведения ремонтных работ в соответствии с планом-графиком их выполнения.

**3.9.** По окончании периода возмещения затрат новая ставка арендной платы рассчитывается на основании Методики расчета арендной платы за нежилые помещения с учетом улучшенного состояния объекта нежилого фонда.

3.9. Утратил силу. - [Решение](#) Совета народных депутатов города Владимира от 22.02.2012 N 26.

#### **4. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТ АРЕНДАТОРА ПРИ ПРЕКРАЩЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В СВЯЗИ С ОТЧУЖДЕНИЕМ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

## ИМУЩЕСТВА В ПОРЯДКЕ ПРИВАТИЗАЦИИ

(введена [решением](#) Совета народных депутатов города Владимира от 25.06.2008 N 147)

4.1. В случае отчуждения арендуемого объекта в порядке приватизации муниципального имущества арендатор имеет право на возмещение затрат на неотделимые улучшения муниципального имущества, согласованные с Арендодателем, если иное не установлено законом или договором.

4.2. Исключен. - [Решение](#) Совета народных депутатов города Владимира от 22.02.2012 N 26.

4.3. Для возмещения затрат арендатор представляет в управление муниципальным имуществом г. Владимира следующие документы:

- заявление арендатора;

- согласованную с управлением муниципальным имуществом г. Владимира проектно-сметную документацию;

- акты приемки выполненных работ;

- абзац исключен. - [Решение](#) Совета народных депутатов города Владимира от 22.02.2012 N 26.

4.4. При отчуждении муниципального имущества в порядке приватизации отчет о независимой оценке приватизируемого объекта должен включать в себя сведения о стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором и подлежащих возмещению при прекращении договора аренды.

4.5. При принятии решения об условиях приватизации муниципального имущества в постановление администрации города включается условие о возмещении арендатору стоимости выполненных им неотделимых улучшений арендуемого имущества в соответствии с отчетом об оценке.

(в ред. решений Совета народных депутатов города Владимира от 17.08.2011 [N 127](#), от 25.02.2016 [N 152](#))

4.6. Исключен. - [Решение](#) Совета народных депутатов города Владимира от 22.02.2012 N 26.