

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ПЧЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**КИРИШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 03 июля 2015 года № 76

|  |
| --- |
| Об утверждении Методики определения арендной платы за пользование недвижимым муниципальным имуществом на территории муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района |

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов от 23.12.2014 № 6/36 администрация муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1.Утвердить Методику определения арендной платы за пользование недвижимым муниципальным имуществом на территории муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района Ленинградской области.

2.Опубликовать настоящее постановление в газете «Пчевский вестник» и

на официальном сайте в сети Интернет.

3. Постановление вступает в силу после официального опубликования.

Глава администрации Д.Н.Левашов

Разослано: в дело-3, прокуратура, бухгалтерия

Исп.Зюхина О.Н.

Утверждена

постановлением администрации

муниципального образования

Пчевское сельское поселение

Киришского муниципального

района Ленинградской области

от 03.07.2015 № 76

МЕТОДИКА  
определения размера арендной платы  
за пользование недвижимым муниципальным имуществом

на территории муниципального образования Пчевское сельское поселение

Киришского муниципального района

**1.Общие положения**.

Настоящая методика разработана в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов от 23.12.2014 № 6/36, и устанавливает порядок расчета арендной платы за сдаваемое в аренду недвижимое имущество (отдельно стоящие здания, сооружения, а также части зданий, сооружений, строений в виде встроенных и пристроенных нежилых помещений), находящееся в муниципальной собственности (именуемое далее Объект).

Методика устанавливает сумму арендной платы в расчете за год. Для определения платы за месяц производится деление полученной суммы на 12 месяцев.

Дополнительное или полное освобождение от арендной платы субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих приоритетные виды деятельности, производится постановлением администрации поселения на основании решения комиссии по рассмотрению вопросов оказания поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства - получателям поддержки, осуществляющим деятельность на территории поселения.

**2.Расчет арендной платы и исходные данные для расчета.**

Общая стоимость годовой арендной платы определяется по формуле:

**А=П\*(Бс\*Кц\*Кх\*Кр \*Кс \*Кз)**

где:

|  |  |
| --- | --- |
| **А** | годовая арендная плата, руб. |
| **П** | общая площадь, сдаваемого в аренду объекта, кв.м. |
| **Бс** | базовая ставка арендной платы в расчете на один квадратный метр площади в год (руб./кв.м.). |
| **Кц** | коэффициент целевого использования объекта (вид деятельности арендатора в арендуемом помещении). Определяется в соответствии с таблицей 1. |
| **Кх** | коэффициент, учитывающий характеристики арендуемого объекта. Определяется в соответствии с таблицей 2. |
| **Кр** | коэффициент, учитывающий расположение объекта. Определяется в соответствии с таблицей 3. |
| **Кс** | коэффициент, учитывающий состояние объекта. Определяется в соответствии с таблицей 4. |
| **Кз** | коэффициент, учитывающий социальную значимость арендатора. Определяется в соответствии с таблицей 5. |
|  |  |

* 1. Ежегодно размер базовой ставки арендной платы увеличивается на коэффициент-дефлятор, соответствующий индексу изменения потребительских цен на товары (работы, услуги), опубликованному Федеральной службой государственной статистики. Коэффициент-дефлятор устанавливается постановлением администрации муниципального образования Киришский муниципальный район.
  2. Налог на добавленную стоимость за арендуемый объект недвижимого имущества перечисляется арендатором муниципального недвижимого имущества самостоятельно в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации и условиями договоров аренды.
  3. Коэффициент, учитывающий социальную значимость арендатора, применяется при условии ежегодного предоставления арендатором документов, подтверждающих право на установление этого коэффициента.
  4. За несвоевременное и не в полном объеме внесение платежей Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от суммы арендной платы за каждый день просрочки. Датой оплаты является дата поступления денег на расчетный счет Арендодателя.
  5. Арендная плата за помещения, находящиеся в пользовании двух и более арендаторов (места общего пользования, санузлы, коридоры и т.п.) рассчитывается в соответствии с настоящей Методикой с применением понижающего коэффициента 0,9. Площадь мест общего пользования рассчитывается пропорционально основной площади арендуемых помещений.
  6. Для арендаторов, ведущих в помещении несколько видов деятельности, значение коэффициента использования определяется по максимально возможному его значению.
  7. Наличие договоров субаренды не освобождает арендатора от своевременной оплаты всех арендных платежей, предусмотренных договором.
  8. Если коэффициент целевого использования объекта, соответствующий виду деятельности субарендатора, выше, чем коэффициент целевого использования объекта арендатора, арендодатель производит перерасчет арендной платы для арендатора с применением величины коэффициента целевого использования объекта, соответствующий виду деятельности субарендатора. Размещение платежных терминалов и банкоматов на площади менее трех квадратных метров разрешается по согласованию с арендодателем. Арендная плата при этом не изменяется.
  9. Если коэффициент, учитывающий социальную значимость субарендатора, выше, чем коэффициент, учитывающий социальную значимость арендатора, арендодатель производит перерасчет арендной платы для арендатора с применением величины коэффициента, учитывающего социальную значимость субарендатора.
  10. Понижающий коэффициент, учитывающий состояние объекта устанавливается на первый год действия договора аренды.
  11. Перерасчет арендной платы производится:
      1. При изменении общей площади арендуемого имущества в результате перепланировки, согласованной с арендодателем;
      2. Не чаще одного раза в год по договорам аренды со сроком действия более одного года;
      3. При изменении размера базовой ставки арендной платы за один квадратный метр площади в год;
      4. При изменении настоящей Методики;
      5. В случае если размер арендной платы, установленный в результате проведения торгов на право аренды, окажется меньше, чем при расчете в соответствии с настоящей методикой, то размер арендной платы в период действия договора может изменяться не чаще одного раза в год согласно действующей методики.

1.16. Арендная плата, рассчитанная в соответствии с настоящей методикой за переданные во временное владение и (или) пользование нежилые здания или сооружения, не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое здание или сооружение.

1.17. При сдаче в аренду газопроводов:

1.17.1. Годовая арендная плата за пользование газопроводами рассчитывается по формуле:

**Аг = Д х С**, где:

**Аг –** годовая арендная плата за пользование газопроводами, рублей (без НДС)

**Д** – протяженность арендуемого газопровода, метров

**С** – стоимость аренды муниципальных газопроводов за один метр в год, рублей.

1.17.2. Размер арендной платы за пользование газопроводами ежегодно пересматривается на основании рекомендаций комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области. Изменение арендной платы оформляется соглашением к договору аренды.

1. **Коэффициенты**

2.1. КОЭФФИЦИЕНТЫ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | | **Цель использования помещений** | **Кц** |
| 1 |  | ***Розничная торговля непродовольственными товарами*** |  |
| 1.1. | Розничная торговля товарами для детей, книгами, печатной продукцией, периодическими печатными изданиями, канцелярскими товарами | 2,30 |
| 1.2. | Розничная торговля непродовольственными товарами, кроме розничной торговли, указанной в пункте 1.1. | 3,00 |
| 2 |  | ***Розничная торговля продовольственными товарами*** |  |
| 2.1 | Розничная торговля специализированным ассортиментом продовольственных товаров (хлебобулочными изделиями, плодоовощной, сельскохозяйственной продукцией и т.д.) без розничной продажи алкогольной продукции | 1,00 |
| 2.2 | Розничная торговля продовольственными товарами без розничной продажи алкогольной продукции | 1,80 |
| 2.3. | Розничная торговля продовольственными товарами с розничной продажей пива и напитков, изготавливаемых на основе пива, сидра, пуаре, медовухи | 2,60 |
| 2.4. | Розничная торговля продовольственными товарами с розничной продажей спиртных напитков (в том числе водки), вина, фруктового вина, ликерного вина, игристого вина (шампанского), винных напитков | 3,00 |
| 3 |  | ***Общественное питание*** |  |
| 3.1. | Предоставление услуг общественного питания без розничной продажи алкогольной продукции | 1,00 |
| 3.2. | Предоставление услуг общественного питания с розничной продажей алкогольной продукции | 3,00 |
| 4 |  | ***Финансовая деятельность (банки и их филиалы, ломбарды и страховые компании)*** | 3,80 |
| 5 |  | ***Научные исследования и разработки, лаборатория, производство, аптечные учреждения, имеющие отделы рецептурно-производственного отпуска*** | 1,50 |
| 6 |  | ***Иные аптечные учреждения, оптика*** | 2,50 |
| 7 |  | ***Офисные помещения*** |  |
| 7.1. | Офисные помещения, используемые для размещения управленческого персонала общественных некоммерческих организаций, для осуществления ими своей деятельности (общественная деятельность, физкультура и спорт, охрана природы, социальное обеспечение и др.) | 0,50 |
| 7.2. | Офисные помещения, используемые в целях, не указанных в пункте 7.1. | 2,50 |
| 8 |  | ***Образование*** |  |
| 8.1. | Среднее специальное и высшее образование | 0,80 |
| 8.2. | Дошкольные учреждения, начальное и среднее образование, культура и искусство, детско-юношеские спортивные секции | 0,50 |
| 8.3. | Образование для взрослых и прочие виды образования, деятельность автошкол | 2,20 |
| 8.4. | Организация питания детей школьного и дошкольного возраста, учащихся и студентов | 0,80 |
| 9 |  | ***Компьютерные клубы и интернет - кафе*** | 2,20 |
| 10 |  | ***Здравоохранение*** |  |
| 10.1. | Оказание платных услуг в области здравоохранения | 0,80 |
| 10.2. | Ветеринарная деятельность | 1,50 |
| 11 |  | ***Предоставление услуг*** |  |
|  | 11.1. | Фото услуги, прокат, услуги химчистки, банно-прачечные услуги | 2,00 |
|  | 11.2. | Услуги парикмахерских и салонов красоты | 2,20 |
|  | 11.3. | Ремонт обуви, бытовых приборов, мебели, предметов личного пользования; ателье по пошиву и ремонту одежды; пункты приема вторсырья и заказов от населения | 1,50 |
|  | 11.4. | Техобслуживание и ремонт автотранспортных средств | 2,10 |
|  | 11.5. | Предоставление юридических услуг, нотариус, адвокатская деятельность | 2,00 |
| 12 |  | ***Деятельность по организации отдыха и развлечений*** |  |
|  | 12.1. | Проведение дискотек и массовых зрелищно-развлекательных мероприятий | 2,20 |
|  | 12.2. | Букмекерские конторы и тотализаторы | 10,00 |
|  | 12.3. | Бильярдные, боулинги | 3,00 |
|  | 12.4. | Проведение детских развлекательных мероприятий | 1,50 |
| 13 |  | ***Жилищно-коммунальное обслуживание*** | 0,50 |
| 14 |  | ***Почтовая связь*** | 1,00 |
| 15 |  | ***Склады и складские помещения*** | 2,10 |
| 16 |  | ***Прочие цели использования*** | 2,50 |

2.2. КОЭФФИЦИЕНТ, УЧИТЫВАЮЩИЙ ХАРАКТЕРИСТИКИ АРЕНДУЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 2

|  |  |
| --- | --- |
| **Характеристика объекта** | **Кх** |
| Здание (пристроенное помещение) целиком | 1,20 |
| Более 50 % отдельно стоящего здания (пристроенного помещения) | 1,10 |
| 1-й этаж | 1,00 |
| 2-й этаж, антресоль | 0,90 |
| 3-й этаж и выше с лифтом | 0,80 |
| 3-й этаж и выше без лифта | 0,70 |
| Цокольный этаж, полуподвал, гаражи, лодочные станции, конюшня | 0,60 |
| Подвал | 0,50 |

2.3. КОЭФФИЦИЕНТ, УЧИТЫВАЮЩИЙ РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА

Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N п/п** | **Расположение объекта** | **Кр** |
| 1. | Деревня Пчева | 1,20 |
| 22. | Деревня Городище | 1,00 |
| 3. | Деревня Мотохово | 0,80 |
| 4 | Деревни: Чирково, Иконово, Витка, Новинка, Дуняково, Дубняги | 0,60 |

2.4. КОЭФФИЦИЕНТ, УЧИТЫВАЮЩИЙ СОСТОЯНИЕ АРЕНДУЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 4

|  |  |
| --- | --- |
| **Состояние объекта** | **Кс** |
| Объект пригоден к использованию в целях, обусловленных в договоре аренды | 1,00 |
| Объект имеет дефекты, устраняемые путем косметического ремонта | 0,75 |
| Объект имеет дефекты, устранение которых возможно путем проведения капитального ремонта | 0,50 |

2.5. КОЭФФИЦИЕНТ, УЧИТЫВАЮЩИЙ СОЦИАЛЬНУЮ ЗНАЧИМОСТЬ АРЕНДАТОРА

Таблица 5

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Категории арендаторов** | **Кз** |
| 1 | Общественные объединения инвалидов, их структурные подразделения (организации, отделения), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов | 0,5 |
| 2 | Организации, использующие труд инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 процентов от общего числа работников | 0,6 |
| 3 | Инвалиды, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей:  осуществляющие предоставление бытовых услуг (ремонт и пошив обуви; ремонт и пошив швейных, меховых и кожаных изделий, головных уборов; ремонт бытовой техники и т.д.);  реализующие продукцию собственного производства | 0,6 |
| 4 | Субъекты народных художественных промыслов и субъекты ремесленной деятельности | 0,5 |
| 5 | Организации общественного питания и торговли, осуществляющие обслуживание исключительно лечебных, детских и образовательных учреждений, малоимущих граждан, ветеранов | 0,6 |
| 6 | Хозяйственные общества, акционером (участником) которых являются муниципальное образование Киришское городское поселение Киришского муниципального района Ленинградской области или органы местного самоуправления муниципального образования Киришское городское поселение Киришского муниципального района Ленинградской области с долей участия более 50%. | 0,25 |
| 7 | Общественные некоммерческие организации, осуществляющие деятельность по защите животных, а также деятельность по содержанию животных и уходу за ними | 0,5 |
| 8 | Государственные учреждения, осуществляющие ветеринарную деятельность | 0,5 |
| 9 | Организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие ремонт обуви и прочих изделий из кожи | 0,6 |
| 10 | Организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие ремонт бытовых электрических изделий (холодильников, морозильников, стиральных и сушильных машин, кухонного оборудования, нагревательных приборов, пылесосов, швейных машин и других мелких бытовых приборов) | 0,6 |
| 11 | Организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие стирку, химическую чистку и окрашивание текстильных и меховых изделий | 0,6 |
| 12 | Прочие категории арендаторов | 1,0 |
| 13 | Организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие производство одежды; выделку и крашение меха и (или) ремонт одежды и текстильных изделий бытового назначения | 0,8 |