Российская Федерация

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОСЕЛОК КРАСНОЕ ЭХО**

**(СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ) ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНОГО РАЙОНА**

 **ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

23.12. 2016 №184

**Об утверждении методики расчета**

**арендной платы за муниципальные**

**нежилые помещения (здания, сооружения),**

**находящиеся в собственности муниципального**

**образования поселок Красное Эхо (сельское**

**поселение) Гусь-Хрустального района**

**Владимирской области**

В соответствии с пунктом 4 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Положением о порядке управления и распоряжения имуществом муниципальной собственностью Гусь-Хрустального района, утвержденным решением Совета народных депутатов Гусь-Хрустального района от 22.11.2000 № 229, на основании Устава администрации муниципального образования поселок Красное Эхо (сельское поселение) Гусь-Хрустального района Владимирской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить методику расчета арендной платы за муниципальные нежилые помещения (здания, сооружения), находящиеся в собственности муниципального образования поселок Красное Эхо (сельское поселение) Гусь-Хрустального района Владимирской области (приложение ).

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на комиссию по бюджетной, налоговой, экономической политике и собственности, земельным отношениям.

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

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Гусевские вести».

 Глава администрации В.Е.Кобелков

Приложение

к постановлению администрации муниципального образования поселок Красное Эхо (сельское поселение) Гусь-Хрустального района Владимирской области

от 23.12.2016 № 184

**МЕТОДИКА**

**расчета арендной платы за муниципальные нежилые помещения**

**(здания, сооружения)**

I. Годовая арендная плата рассчитывается по формуле:

Ап = S х (Сб x Киз x Км x Кт x Кнж x Кз x Ктд) x Кп\*, где:

1. S - общая арендуемая площадь объекта недвижимого имущества (с учетом вспомогательной), в кв. м, в том числе:

подвалы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

полуподвалы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

цокольный этаж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

наземная часть \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

чердак (мансарда) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

2. Ап – годовая арендная плата.

3. Сб – базовая ставка арендной платы, в рублях.

Сб = 5 000 рублей за 1 кв. м в год.

Минимальная ставка арендной платы за 1 кв.м в год - 500 рублей.

4. Киз – коэффициент износа.

Киз = (100% - % износа): 100

Процент износа устанавливается по данным органов технической инвентаризации. При отсутствии данных износ определяется на основании утвержденных норм амортизации.

5. Км – коэффициент вида строительного материала стен.

Устанавливается в зависимости от вида строительных материалов основных конструкционных элементов здания (сооружения) – стен и дифференцируется по следующим категориям:

- кирпич, ж/бетон – 1,0

- шлакоблоки, прочие – 0,8

- смешанное (кирпич/дерево) – 0,7

- дерево – 0,6

6. Кт – коэффициент типа здания (сооружения).

Устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания (сооружения) и дифференцируется по следующим категориям:

- линейные объекты –0,6

- складское здание, временное сооружение – 0,7

- производственное здание, гараж – 0,8

- административное здание, прочие – 1,0

7. Кнж – коэффициент качества недвижимого имущества.

Устанавливается в зависимости от состава имущества (отдельно стоящее здание, его часть, линейный объект и т.д.), его расположения на территории населенного пункта, расположения арендуемого помещения в здании, степени технического обустройства, удобства коммерческого использования.

Кнж = Кк + Ко + Ктер, где

Кк – Коэффициент комфортности:

- отдельно стоящее здание – 0,5

- наземная встроено-пристроенная часть, киоски; помещения, составляющие часть здания – 0,3

- чердак (мансарда) – 0,2

- полуподвал – 0,2

- подвал – 0,1

Ко - Коэффициент степени технического обустройства:

- электричество, водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление – 0,2

- электричество, водопровод, канализация, центральное отопление – 0,15

- электричество, водопровод, канализация или отопление – 0,1

- без удобств – 0,0

Ктер – Возможность использования прилегающей территории:

- огороженная прилегающая территория – 0,25

- неогороженная прилегающая территория – 0,1

- отсутствие возможности использовать прилегающую территорию – 0,0

8. Кз – коэффициент территориальной зоны.

Устанавливается в зависимости от расположения объекта на территории района:

- районный – 0,7

9. Ктд – коэффициент типа деятельности.

Устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора, осуществляемого непосредственно в арендуемом помещении. Вид деятельности арендатора подтверждается информационным письмом территориального органа Росстата РФ о присвоении кода ОКВЭД, целью использования помещения, иными документами.

При многофункциональном использовании арендуемого помещения, арендная плата для каждого типа деятельности рассчитывается пропорционально занимаемой площади.

Ктд = 1,7:

- банк, пункт обмена валюты, казино, ночные клубы, размещение игровых автоматов;

- деятельность по хранению и продаже нефтепродуктов;

- производство алкогольной продукции.

Ктд = 1,3:

- фирмы, осуществляющие операции с ценными бумагами и валютой, лизинговые и инвестиционные компании, инвестиционные и аудиторские фирмы, рекламные агентства, биржи, фирмы, осуществляющие риэлтерскую и оценочную деятельность;

- нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации, оказывающие платные услуги;

- центры и бюро, осуществляющие информационно-вычислительное обслуживание, консультации по техническому и программному обеспечению, по созданию программных продуктов;

- предприятия оптовой торговли;

- розничная торговля алкогольной продукцией, торговля автотранспортными средствами.

Ктд = 1,1:

- фирмы, занимающиеся маркетинговыми исследованиями, консультации по вопросам коммерческой деятельности и финансам;

- предприятия розничной торговли;

- ресторан, бары, кафе, столовые, закусочные, кулинарии.

Ктд = 0,9:

- склады, базы;

- гаражи, стоянки автомобилей;

- автосервис;

- информационные агентства.

Ктд = 0,8:

- радиотелевизионные центры, узлы радиовещания и радиосвязи, телефонные станции, телеграф, телефон.

Ктд = 0,7:

- автошколы;

- НИИ и проектные организации, проводящие прикладные исследования и опытно – конструкторские разработки.

Ктд = 0,6:

- транспортные организации;

- кинотеатр;

- учебные заведения, дающие высшее, среднее, специальное среднее и специальное образование;

- научные и опытные станции, лаборатории;

- строительство.

Ктд = 0,5:

- лечебные клиники, медкабинеты, ветклиники;

- производство товаров народного потребления;

- бытовое обслуживание;

- почта.

Ктд = 0,4:

- юридическая, нотариальная и адвокатская деятельность по оказанию бесплатных правовых услуг населению – на площадь, пропорциональную объему указанной деятельности;

- организации и учреждения, которым действующим законодательством гарантировано право использовать государственное имущество на льготных условиях;

- предприятия и организации, использующие труд инвалидов, на площадь, пропорциональную количеству работающих инвалидов;

- арендаторам, ведущим капитальный ремонт или реконструкцию арендованного помещения, срок проведения ремонта или реконструкции, но не более 24 месяцев (по предоставлению сметы, согласованной с балансодержателем).

Ктд = 0,3: спортклубы, спортзалы.

Ктд = 0,25: услуги гостиницы.

Типы деятельности, не вошедшие в настоящий перечень, оцениваются Кд = 1,0.

10. Кп – коэффициент перерасчета арендной платы, учитывающий инфляцию.

\*Устанавливается в целях проведения ежегодного перерасчета арендной платы по договорам аренды со сроком действия более одного года, если арендная плата была установлена на основании рыночной оценки или по результатам торгов.

В формуле расчета арендной платы за пользование нежилым помещением (зданием, сооружением) не учитывается арендная плата за соответствующий земельный участок.

II. Годовая арендная плата при почасовом использовании помещений арендатором рассчитывается по формуле:

Апч = Т1 x Ап / Т, где:

Апч – годовая арендная плата при почасовом использовании помещений;

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

Ап – годовая арендная плата, рассчитанная в соответствии в настоящим Порядком;

Т – норма рабочего времени в соответствии с производственным календарем, утвержденным Минтрудом на текущий год, по расчетному графику пятидневной рабочей недели с двумя выходными днями.

III. Годовая арендная плата при использовании линейных объектов рассчитывается по формуле:

Апл = L x Сбл, где:

Апл – годовая арендная плата при использовании линейного объекта;

L – протяженность линейного объекта, в погонных метрах;

Сбл – базовая ставка арендной платы при использовании линейного объекта, в рублях:

Сбл = 10 рублей за 1 погонный метр в год,

Минимальная ставка арендной платы при использовании линейного объекта – 1 рубль за 1 п.м в год.