

## **МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ за недвижимое муниципальное имущество (ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, СТРОЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ)**

### **Общие положения**

Настоящая методика разработана с целью определения размеров арендной платы при предоставлении в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности и составляющего казну сельского поселения Ленинского муниципального района.

Рассчитанная в соответствии с данной Методикой величина арендной платы не включает стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг.

### **Расчет арендной платы за недвижимое муниципальное имущество**

Расчет годовой арендной платы за нежилое помещение определяется по следующей формуле:

$Ап = Бап \times Киз \times Кт \times Км \times Кд \times Кнж \times S$  (формула 1),

где Бап – годовая базовая ставка арендной платы в руб. за 1 кв. м (без учета НДС)

Базовая ставка арендной платы за 1 кв. м нежилого помещения в год утверждается решением Совета депутатов сельского поселения Воскресенское Ленинского муниципального района.

1. Коэффициент учета износа (Киз):

износ 0 - 20 %	-	<b>1,0</b>
износ 21 - 50%	-	<b>0,8</b>
износ 51 - 80%	-	<b>0,6</b>
износ 81 - 100%	-	<b>0,5</b>

2. Коэффициент качества строительного материала (Км)

кирпич	-	<b>1,5</b>
железобетон, прочие	-	<b>1,0</b>
смешанный (деревянно-кирпич.)	-	<b>0,8</b>
дерево	-	<b>0,6</b>

3. Коэффициент типа здания (Кт)

производственные	-	<b>0,5</b>
прочие	-	<b>1,0</b>

4. Коэффициент типа деятельности (Кд)

При использовании объекта под:

- 4.1. банковскую деятельность (кроме Сбербанка России), биржевую, посредническую деятельность, игровой бизнес, офисы - **5,0**
- 4.2. гостиницы, рестораны, платные автостоянки - **3,0**
- 4.3. частную нотариальную деятельность, проектно-конструкторскую деятельность, частную медицину, частную охрану, частную адвокатуру - **2,0**
- 4.4. торговую (кроме книготорговли), складскую деятельность, услуги электросвязи - **1,5**
- 4.5. деятельность сбербанка РФ; научно-исследовательскую деятельность, транспортные услуги и прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень и примечание 3) - **1,0**
- 4.6. производство товаров народного потребления, ремонт и эксплуатацию жилья, общественное питание - **0,5**

- 4.7. производство продуктов питания первой необходимости, производство товаров и услуг для инвалидов, профсоюзные организации, книжные магазины - **0,2**
- 4.8. деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений (в т.ч. пенсионный фонд, отделения федерального казначейства, налоговые, правоохранительные, судебные органы, прокуратура и др.) - **0,1**
- 4.9. услуги федеральной почтовой связи - **0,05**
- 4.10. размер арендной платы за нежилые помещения, используемые для социально значимых видов бытового обслуживания населения, устанавливается отдельными нормативными правовыми актами муниципального образования (формула расчёта арендной платы приводится ниже).

5. Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж)

Кнж = п. 5.1 + п. 5.2 + п. 5.3 + п. 5.4

5.1 Расположение помещения:

- отдельно стоящее - **1,0**
- надземная встроенно-пристроенная часть - **1,0**
- чердак (мансарда) - **0,3**
- подвал, полуподвал - **0,5**

5.2 Степень технического обустройства:

- водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление - **0,27**
- водопровод, канализация, центральное отопление - **0,16**
- водопровод, канализация - **0,10**

5.3 Использование прилегающих территорий:

- огороженная прилегающая территория - **0,3**
- не огороженная прилегающая территория - **0,2**
- отсутствие возможности использовать прилегающую территорию - **0,10**

5.4 Высота потолков (средняя в здании):

- свыше 3,0 м - **0,07**
- от 2,60 до 3,0 м - **0,04**
- менее 2,60 м - **0,02**

**Годовая арендная плата** за объект аренды (или его части) – для отдельных **социально значимых видов бытового обслуживания** (металлоремонт, ремонт и индивидуальный пошив одежды или обуви, ремонт и обслуживание бытовой электротехники, фотоуслуги юридическим и/или физическим лицам, парикмахерские услуги, химчистка, ремонт часов, банно-прачечные услуги, похоронно-ритуальные услуги) определяется по формуле:)

$Aп = Рап \times S$  (формула 2),

где **Рап** – установленный размер арендной платы за 1 кв. м в год для данной деятельности.

Примечания

1) Исходные данные для выбора или расчета коэффициентов, входящих в формулу 1 расчета арендной платы (кроме Кд), берутся из технического паспорта БТИ на здание, в котором находится объект аренды. При отсутствии в техпаспорте необходимых для расчёта показателей значения соответствующих коэффициентов (а для Кнж – значения его составляющих) принимаются максимальными.

Под износом понимается физический износ здания, в котором находится объект аренды. При отсутствии в техпаспорте величины процента износа она принимается равной нулю.

2) Если расчёт арендной платы по формуле 1 невозможен по причине отсутствия требуемых характеристик имущества (плоскостные сооружения, движимое имущество и т.п.), размер арендной платы определяется только на основании рыночной величины арендной платы.

3) Предоставление недвижимого имущества в безвозмездное пользование осуществляется в соответствии с действующим в муниципальном образовании Положением о безвозмездном пользовании имуществом.

4) В случае если время потенциального использования Арендатором Объекта аренды ограничено в связи с поочерёдным использованием Объекта аренды несколькими пользователями (Арендаторами и др.), при расчёте арендной платы используется дополнительный коэффициент-множитель, отражающий долю временного использования Объекта аренды - **Кви**. Данный коэффициент изменяется в пределах от 0 до 1 и рассчитывается исходя из утверждённого в установленном порядке *графика использования Объекта аренды*.

5) В случае, если Объект аренды состоит из частей (помещений) с различными значениями коэффициентов, входящих в формулу расчёта арендной платы, расчёт арендной платы за каждую из этих частей производится отдельно. (В этом случае «частью» Объекта аренды является совокупность помещений Объекта аренды с одинаковыми значениями всех коэффициентов). Общая арендная плата определяется как сумма арендных плат по каждому из расчётов.