

**КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ**  
**КАЗАЧИНСКИЙ РАЙОН**  
**ПЯТКОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ**

**27.04.2018**

**с.Пятково**

**№ 66**

**Об утверждении методики определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности Пятковского сельсовета.**

В целях повышения эффективности управления муниципальной собственностью Пятковского сельсовета, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, ст.7 Устава Пятковского сельсовета Казачинского района Красноярского края.

**РЕШИЛ:**

**1. Утвердить:**

- Методику определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности Пятковского сельсовета на основании оценки рыночно обоснованной величины арендной платы согласно приложению 1;
- Методику определения размера арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности Пятковского сельсовета, оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за пользование которыми не произведена, согласно приложению 2;
- Методику определения размера арендной платы за пользование объектами движимого имущества, находящимися в муниципальной собственности Пятковского сельсовета, оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за пользование которыми не произведена, согласно приложению 3.

**2. Установить, что требования Методик, указанных в пункте 1 настоящего Решения, не распространяются на земельные участки и объекты жилого фонда.**

**3. Установить на 2018 год базовую ставку арендной платы за один квадратный метр объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Пятковского сельсовета, в размере 240 (двести сорок) рублей в месяц без учета НДС.**

**4. Установить, что требования Методик, указанных в пункте 1 настоящего Решения, распространяются на недвижимое и движимое имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, которое с согласия собственника может быть сдано в аренду.**

**5. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить главу Пятковского сельсовета.**

**6. Решение подлежит опубликованию в печатном издании «Пятковский вестник».**

Глава сельсовета

Т.И. Тюлькова

**МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ  
ОБЪЕКТАМИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ПЯТКОВСКОГО  
СЕЛЬСОВЕТА НА ОСНОВАНИИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ  
ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1. В соответствии с настоящей Методикой основой для расчета арендной платы является рыночно обоснованная величина арендной платы на год, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и другими нормативными актами в области оценочной деятельности.
2. Производить оценку и нести расходы по оценке рыночно обоснованной величины арендной платы могут как арендатор, так и арендодатель.
3. Размер годовой арендной платы (без учета НДС) за пользование объектами муниципальной собственности Казачинского района на основании оценки рыночно обоснованной величины арендной платы определяется по следующей формуле:

$$A_{п} = P + P_{о},$$

где:

P - рыночно обоснованная величина арендной платы в год, рублей;  
P<sub>о</sub> - расходы на оценку рыночно обоснованной величины арендной платы, рублей; уплачиваются арендатором одновременно при заключении договора аренды, в случае если расходы по оценке рыночно обоснованной величины арендной платы производил арендодатель.

4. Арендная плата, рассчитанная в соответствии с пунктом 3 настоящей Методики, не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание объекта аренды и его обеспечение коммунальными услугами, налог на имущество, плату за пользование земельным участком.
5. Арендная плата за пользование объектами муниципальной собственности, определенная на основании оценки рыночно обоснованной величины арендной платы, применяется в течение периода, на который был заключен договор аренды. При продлении арендатором договора аренды на новый срок, размер годовой арендной платы (без учета НДС) определяется как:

$$A_{п} = P * K_{инф},$$

где:

P - рыночно обоснованная величина арендной платы в год, рублей;  
K<sub>инф</sub> - индекс инфляции (индекс-дефлятор), применяемый при составлении районного бюджета на соответствующий финансовый год.  
K<sub>инф</sub> - применяется при определении размера арендной платы начиная с 1 января года, в котором был заключен Договор.

**МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ  
ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩИМИСЯ В  
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ПЯТКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА,  
ОЦЕНКА РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА  
ПОЛЬЗОВАНИЕ КОТОРЫМИ НЕ ПРОИЗВЕДЕНА**

1. В соответствии с настоящей Методикой основой для расчета арендной платы является базовая ставка арендной платы за 1 кв. м объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Казачинского района, а также техническими характеристиками, указанными в выписке из Реестра муниципальной собственности, техническом паспорте, выписке из технического паспорта и иных документах на соответствующие объекты муниципальной собственности, оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за пользование которыми не произведена. Базовая ставка арендной платы за 1 квадратный метр площади утверждается решением Пятковского Совета депутатов и ежегодно подлежит корректировке индекса инфляции (индекс-дефлятор) - Кинф, применяемого при составлении районного бюджета на соответствующий финансовый год.

2. Размер годовой арендной платы (без учета НДС) за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности Казачинского сельсовета, оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за пользование которыми не произведена, определяется по следующей формуле:

$$Aп = S * Бап * Ктз * Кт * Кд * Кк * Кн * Кс * Кинф$$

где:

**Aп** - размер арендной платы в год, рублей;

**S** - общая арендуемая площадь, кв. м;

**Бап** - базовая ставка арендной платы в руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС);

**Ктз** - коэффициент, учитывающий территориальное расположение объекта аренды по зонам с точки зрения насыщенности людскими потоками, транспортной доступности;

**Кт** - коэффициент, учитывающий тип зданий:

- кирпичные, панельные - 1,0;

- деревянные, смешанные - 0,8;

- легкие металлические конструкции (павильоны, ларьки и т.п.) - 0,5;

**Кд** - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора и назначение арендуемого недвижимого имущества:

- для ломбардов; обменных пунктов, банков, финансово-кредитных организаций, для услуг телефонной связи; антенного хозяйства, мобильная (сотовая) связь; - **2,0**;

- для оказания услуг по аудиту, бухгалтерскому учету, посреднических услуг, для ювелирных мастерских; для нотариальных контор, страховых организаций, оказания консультационных, юридических и маркетинговых услуг, гостиницы, услуги компьютерного пользования, рекламные агентства - **1,6**;

- 4 - для оптовой торговли, оказания транспортных услуг, услуг по ремонту и техобслуживанию транспортных средств, по продаже автозапчастей - **1,4**;
- производство алкогольной и иной подакцизной продукции, офисы коммерческих организаций; для розничной торговли продовольственными товарами при наличии алкогольной продукции; общественного питания с торговлей алкогольной продукцией; для розничной торговли промышленными товарами, в том числе торговля бытовой техникой, меховыми и ювелирными изделиями, компьютерной и оргтехникой, - **1,2**;
  - для розничной торговли продовольственными товарами без торговли алкогольной продукцией, фотоателье; коврами и ковровыми изделиями, стройматериалами, хозяйственными товарами; - **1,1**;
  - услуг по изготовлению мебели; для мастерских по резке стекла, для негосударственных медицинских учреждений; офисы некоммерческих организаций; для средств массовой информации (телевидение, радиовещание, редакции газет); организаций государственного пенсионного обслуживания, государственного медицинского страхования; профсоюзных организаций - **0,8**;
  - производство продуктов питания, переработка сельскохозяйственной продукции, для оказания услуг бытового обслуживания населения (ремонт обуви, часов, бытовой техники, химчистка, парикмахерские, ателье, прачечные, услуги проката, ремонт и перетяжка мебели, ритуальные услуги и товары, столярные изделия, резка камня и изготовление памятников), для оказания медицинских услуг без образования юридического лица, стоматологические услуги, ветеринарные услуги, услуги по организации досуга (массово-зрелищные мероприятия), творческие мастерские - **0,5**;
  - для некоммерческих организаций, уставные цели которых направлены на реализацию экономических и социальных программ развития Казачинского района (общественных организации ветеранов, инвалидов, религиозных организаций) - **0,3**;
  - прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень - **1,0**.

Основной вид деятельности арендатора определяется в соответствии с выпиской из единого реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей), выданной МРИ ФНС России о зарегистрированных видах деятельности. В случае ведения арендатором на арендуемых площадях нескольких видов деятельности, применяется коэффициент Кд, соответствующий виду деятельности, которая ведется на большей части помещений.

**Кк - коэффициент комфортности:**

- в случае наличия центрального отопления, освещения - 1;
- в случае отсутствия центрального отопления - 0,8;
- для подвальных помещений - 0,5.

**Кн - коэффициент**, применяемый для вновь созданных предприятий, индивидуальных предпринимателей (не более 12 месяцев с момента регистрации в налоговом органе) для субъектов малого и среднего предпринимательства с целью поддержки, становления, развития и открытия новых рабочих мест в сфере торговли и услуг на срок не более 6 месяцев, в сфере материального производства до 1 года - 0,5;

**Кс - коэффициент**, применяемый при аренде помещений для выполнения иных социально значимых видов работ и услуг, независимо от организационно-правовой формы арендатора - 0,1. Перечень социально значимых видов работ и услуг утверждается администрацией Пятковского сельсовета.

3. Арендная плата, рассчитанная в соответствии с пунктом 2 настоящей Методики, не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание объекта аренды и его

обеспечение коммунальными услугами, налог на имущество, плату за пользование земельным участком.

4. При передаче в аренду имущественных комплексов, состоящих из движимого и недвижимого имущества, размер годовой арендной платы (без учета НДС) определяется путем суммирования размеров годовой арендной платы за недвижимое и движимое имущество.

**МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ИНЖЕНЕРНЫМИ СООРУЖЕНИЯМИ, ОБЪЕКТАМИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩИМИСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ПЯТКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА, ОЦЕНКА РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ КОТОРЫМИ НЕ ПРОИЗВЕДЕНА.**

1. В соответствии с настоящей Методикой основой для расчета арендной платы является балансовая стоимость сооружений, движимого имущества с учетом изменений стоимости в случаях дооборудования, модернизации, реконструкции, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств, определяемая на основании документов бухгалтерского учета.
2. Размер годовой арендной платы (без учета НДС) за пользование инженерными сооружениями, объектами движимого имущества, находящимися в муниципальной собственности Казачинского района, оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за пользование которыми не произведена, определяется по следующей формуле:

$$A_{п} = C_{б} * K_{и} * K_{д} * K_{с} * K_{сез} * K_{инф}$$

где:

**A<sub>п</sub>** - размер арендной платы в год, рублей;

**C<sub>б</sub>** - балансовая стоимость арендуемых объектов движимого имущества, инженерных сооружений;

**K<sub>и</sub>** - коэффициент объектов движимого имущества, инженерных сооружений, определяемый исходя из срока службы:

Срок службы объектов движимого имущества, инженерных сооружений	Коэффициент объектов движимого имущества, инженерных сооружений, определяемый исходя из срока службы
До 3 лет	1
3-5 лет	0,9
5,1- 7 лет	0,8
7,1 - 9 лет	0,7
9,1 - 11 лет	0,6
11,1 - 13 лет	0,5
13,1 - 15 лет	0,4
Свыше 15 лет	0,3

**K<sub>д</sub>** - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора и назначение арендуемого движимого имущества, установленный в соответствии с Методикой определения размера арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности Пятковского сельсовета, оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за пользование которыми не произведена.