

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ КАЗАЧИНСКИЙ РАЙОН
СХОДА ГРАЖДАН ЗАХАРОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

РЕШЕНИЕ

30.06.2022

с.Захаровка

№ 21-90

Об утверждении методики определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности Захаровского сельсовета

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

РЕШИЛ:

1. Утвердить:
 - Методику определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности Захаровского 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 Захаровского 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 Захаровского сельсовета, оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за пользование которыми не произведена, согласно приложению 3;
 - Методику определения арендной платы при почасовой сдаче в аренду объектов муниципальной собственности Захаровского сельсовета согласно приложению 4.
2. Установить, что требования Методик, указанных в пункте 1 настоящего Решения, не распространяются на земельные участки и объекты жилого фонда.
3. Установить на 2022 год базовую ставку арендной платы за один квадратный метр объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности Захаровского 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 Захаровского сельсовета.
6. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования в печатном издании «Ведомости органа местного самоуправления Захаровский сельсовет» и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 1 января 2022 года.
- 7.

Глава сельсовета:

Т.А.Розе

**МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
ОБЪЕКТАМИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
Захаровского 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 Захаровского сельсовета 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_о - 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:

$$A_{п} = P \times K_{инф},$$

где:

P - рыночно обоснованная величина арендной платы в год, рублей;

K_{инф} - индекс инфляции (индекс-дефлятор), применяемый при составлении районного бюджета на соответствующий финансовый год.

K_{инф} - применяется при определении размера арендной платы начиная с 1 января года, следующего за годом, в котором был заключен Договор.

**МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩИМИСЯ
В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗАХАРОВСКОГО 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 Захаровского сельсовета, 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 схода граждан Захаровского сельсовета 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 Захаровского сельсовета, оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за пользование которыми не произведена, определяется по следующей формуле:

$$Ап = S \times Бап \times Ктз \times Кт \times Кд \times Кк \times Кн \times Кс \times Кинф$$

где:

Ап - 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:

Зона	Месторасположение объекта аренды	Ктз
А		

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**;

- для оптовой торговли, оказания транспортных услуг, услуг по ремонту и техобслуживанию транспортных средств, по продаже авто запчастей - **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 Захаровского сельсовета (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 Захаровского 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 ЗАХАРОВСКОГО 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 Захаровского сельсовета, оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за пользование которыми не произведена, определяется по следующей формуле:

$$Ап = Сб \times Ки \times Кд \times Кс \times Ксез \times Кинф$$

где:

Ап - размер арендной платы в год, рублей;

Сб - балансовая стоимость арендуемых объектов движимого имущества, инженерных сооружений;

Ки - коэффициент объектов движимого имущества, инженерных сооружений, определяемый исходя из срока службы:

Срок службы объектов движимого имущества, инженерных сооружений	Ки
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

Кд - 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 Захаровского сельсовета, оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за пользование которыми не произведена;