**Совет муниципального образования «Черноярский район»**

**Астраханской области**

**РЕШЕНИЕ**

**09.02.2007 № 9**

**Об утверждении методики определения величины годовой арендной платы за пользование объектами недвижимости, находящимися в муниципальной собственности МО «Черноярский район»**

Изменения и дополнения:

Решение Совета муниципального образования «Черноярский район» [от 09.02.2010 № 3](file:///C:\content\act\02a58402-5c73-4a1f-883e-1b9f5a32560f.doc).

С целью повышения эффективности использования муниципального имущества и пополнения доходной части районного бюджета, руководствуясь ст. 24 Устава МО «Черноярский район», Совет МО «Черноярский район»

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемую методику определения величины годовой арендной платы за пользование объектами недвижимости, находящимися в муниципальной собственности МО «Черноярский район».

2. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2007 года.

Глава муниципального образования

«Черноярский район»

А.В. Колесов

УТВЕРЖДЕНО

решением Совета

МО «Черноярский район»

от 09.02.2007 №9

**Методика определения величины годовой арендной платы за пользование объектами недвижимости, находящимися в муниципальной собственности МО «Черноярский район»**

**1. Основные положения**

1.1. Настоящая Методика устанавливает общий порядок определения величины годовой арендной платы за пользование объектами недвижимости, находящимися в муниципальной собственности МО «Черноярский район», при сдаче их в аренду (далее – объекты недвижимости).

1.2. Размер арендной платы определяется в соответствии с расчетом, установленном пунктами 2.1.-2.3. настоящей Методики.

1.3. Оплата коммунальных, эксплуатационных, других необходимых административно-хозяйственных услуг, а также затрат по компенсации амортизационных отчислений пропорционально занимаемой площади в размер арендной платы не включается и обеспечивается арендатором на основании соответствующих договоров на оказание услуг самостоятельно.

**2. Расчет величины годовой арендной платы за пользование объектами недвижимости**

2.1. Определение величины годовой арендной платы за пользование объектами недвижимости.

Величина годовой арендной платы за пользование объектами недвижимости рассчитывается по формуле:

Апл (год) = S \* Сб \* Пс \* Кп \* Кт \* Кф \* Кз \* Кс \* Кк \* Ку\* Кэт,

где: S – площадь арендуемого объекта недвижимости, кв.м.;

Сб – базовая величина стоимости строительства 1 кв.м. помещения, руб., которая устанавливается на очередной бюджетный год постановлением Губернатора Астраханской области в зависимости от средней величины стоимости строительства 1 кв.м. помещения, сложившейся в Астраханской области в III квартале предыдущего года- 25470 руб.;

(абзац в редакции решения Совета муниципального образования «Черноярский район» [от 09.02.2010 № 3](file:///C:\content\act\02a58402-5c73-4a1f-883e-1b9f5a32560f.doc).)

Пс – процентная ставка рефинансирования, действующая на дату заключения договора аренды по данным Центрального банка РФ, действующего на дату заключения договоров

(абзац в редакции решения Совета муниципального образования «Черноярский район» [от 09.02.2010 № 3](file:///C:\content\act\02a58402-5c73-4a1f-883e-1b9f5a32560f.doc).)

Кп – коэффициент пригодности объекта (приложение 1);

Кт - коэффициент типа здания (приложение 2).

Данный коэффициент устанавливается в зависимости от вида основных конструктивных элементов несущих ограждающих конструкций объекта недвижимости;

Кф - коэффициент функционального назначения здания (приложение 3);

Кз - коэффициент территориальной зоны (приложение № 4)

Кс – коэффициент социальной значимости.

Договоры аренды объектов нежилого фонда, расчет арендной платы по которым произведен с применением коэффициента социальной значимости менее единицы, предусматривающие использование объектов нежилого фонда для осуществления социально значимых видов деятельности, считаются договорами с льготой по арендной плате (приложение 5);

Кто - коэффициент технического обустройства объекта (приложение 6);

Ку – коэффициент, учитывающий удобство использования (приложение 7);

Кэт – коэффициент этажности (приложение 8).

Сумма ежемесячных арендных платежей определяется как одна двенадцатая годовой величины арендной платы. Налог на добавленную стоимость перечисляется арендатором самостоятельно в федеральный бюджет в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Капитальный ремонт объекта производится по прямому указанию комитета имущественных отношений Черноярского района на необходимость его проведения при сдаче имущества в аренду, а также по инициативе балансодержателя объекта или арендатора за счет их собственных средств (при обязательном согласовании с комитетом имущественных отношений Черноярского района).

Возмещение затрат арендатора на проведение капитального ремонта объекта производится в соответствии с действующим законодательством РФ (ст. 616 ГК РФ).

Зачет затрат арендатора производится в пределах срока действия договора аренды, не превышающего 24 месяца, при одновременном обязательном перечислении арендатором на расчетный счет районного бюджета платежей в размере 30 % от арендной платы, установленной договором.

Срок по зачету затрат арендатора за проведенный капитальный ремонт продлевается на 1 год при условии, если сумма зачтенных средств за предыдущие два года составила 50 % от общей стоимости ремонтных работ, представленных к зачету. Перечисление платежей за данный период осуществляется арендатором в размере 50 % от арендной платы, установленной договором аренды.

2.2. Особенности определения величины годовой арендной платы за пользование некоторыми видами объектов недвижимости.

2.2.1 Исходя из экономической целесообразности при передаче объектов недвижимости в аренду (в том числе открытых плиточных и асфальтных площадок, ограждений) применяется арендная плата, определенная независимым оценщиком. При этом оплата услуг по оценке производится за счет арендатора.

Годовая величина арендной платы за пользование объектами недвижимости определяется по формуле:

Ап(год.) = S \* Рс,

где: Рс – рыночная стоимость 1 кв.м. аренды, руб. При сроке аренды более одного года (продлении срока договора аренды) пересмотр величины арендной платы осуществляется:

а) в связи с изменением уровня инфляции – не чаще одного раза в календарный год, при этом учет уровня инфляции производится путем умножения годовой величины арендной платы на индекс инфляции, определяемый на основании закона Астраханской области об областном бюджете на соответствующий год;

б) в связи с проведением новой оценки рыночной ставки арендной платы (не реже одного раза в пять лет).

2.2.2 При передаче в аренду машин, оборудования, объектов газоснабжения расчет величины арендной платы производится по формуле:

Ап(год.) =Рс \* На \* Кр,

где: Рс – рыночная стоимость машины, оборудования, объекта газоснабжения (или его части), переданного в аренду. При этом оплата услуг по независимой оценке производится за счет арендатора;

На – норма амортизации, принимаемая в соответствии с Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденными Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.90 № 1072;

Кр – коэффициент рентабельности необходимых активов по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Астраханской области за предыдущий год.

2.2.3 Годовая величина платежа за право размещения рекламы на фасадной части, кровле и сооружениях объектов недвижимости рассчитывается по формуле:

ПР(год.) = S \* Сб \* Пс \* Кт \* Кр \* Кз \* Ку,

где: ПР(год.) – годовая величина платежа за право размещения рекламы, руб.;

– площадь арендуемой части фасада здания (в случае размещения рекламы на кровле здания –площадь рекламного щита), ограждения, кв.м.;

Кнр – коэффициент назначения рекламы (приложение 9)

2.2.4 При сезонном характере деятельности арендатора годовая величина платы определяется по формуле:

АП(год.сез.) = АП(год.) \* (Чм / 12),

где: АП (год.сез.) –величина годовой арендной платы с учетом сезонного характера работ;

Чм – количество месяцев фактической аренды.

2.2.5. Уровень арендной платы почасового пользования помещений (кабинеты, аудитории, медицинские кабинеты, актовые залы и пр.) определяется по формуле:

АП(час) =АП(год) \* Чфа / Чрм,

где: Чфа – количество часов фактической аренды в месяц (на основании справки балансодержателя здания, помещения);

Чрм – количество рабочих часов месяца (на основании производственного календаря на текущий год).

Приложение 1

к Методике

Коэффициент пригодности –Кп

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Состояние | Офисы | Торговля | Производственно-складские  помещения |
| Упрощенный «евростандарт» | 1,06 | 1,31 | 1,0 |
| Отличное | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Нормальное | 0,89 | 0,9 | 1,0 |
| Удовлетворительное | 0,79 | 0,83 | 0,8 |
| Неудовлетворительное | 0,5 | 0,6 | 0,5 |
| Непригодное | 0,2 | 0,2 | 0,2 |

Примечания:

1. Упрощенный «евростандарт» - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.

2. Отличное – помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.

3. Нормальное – помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

4. Удовлетворительное – помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20 % поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

5. Неудовлетворительное – помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20 % потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

6. Не пригодное для использования – помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятие неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.

7. В случае сдачи в сдачи в аренду объектов недвижимости в аварийном (непригодном) состоянии коэффициент пригодности объекта, равный 0,2, применяется на период проведения ремонтных работ с учетом работ по подготовке проектно-сметной документации. Период проведения ремонтных работ по восстановлению объектов недвижимости устанавливается в соответствии с действующими строительными нормами.

Приложение 2

к Методике

Коэффициент типа здания, сооружения (Кт)

|  |  |
| --- | --- |
| Тип здания |  |
| Капитальное | 1,0 |
| Ангар (1) | 0,5 |
| Павильон (2) | 0,87 |
| Деревянное (3) | 0,80 |
| Сооружение (ограждение, банер) | 0,5 |

Примечания

1)Сооружения с металлическим каркасом, металлическими стенами, заглубленным фундаментом и высотой более 4 метров.

2) Легкие тонкостенные сооружения с металлическим или деревянным каркасом, незаглубленным фундаментом и высотой не более 4 метров.

3) Здания, имеющие бревенчатые стены или деревянные каркасные стены с засыпкой.

Приложение 3

к Методике

Коэффициент функционального назначения здания (Кф)

|  |  |
| --- | --- |
| Функция |  |
| Офисная (служебное помещение) | 1,6 |
| Торговая | 1,7 |
| Производственно-складская (отапливаемое здание) | 0,9 |
| Производственно-складская (неотапливаемое здание) | 0,5 |

Приложение 4

к Методике

Коэффициент территориальной зоны (Ктз)

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование населенного пункта | Ктз |
| Сельские населенные пункты области | 1 |

Приложение 5

к Методике

Коэффициент социальной значимости Кс

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Граждане, организации и виды основной деятельности арендаторов помещений (зданий) | Коэффициент социальной значимости |
| 1 | Общественные объединения инвалидов, их структурные подразделения (организации, отделения), являющиеся юридическими лицами  Религиозные объединения  Благотворительные организации (общественные организации, фонды, учреждения, созданные для осуществления благотворительной деятельности) | 0,2 |
| 2  (\*) | Инвалиды, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, осуществляющие предоставление предусмотренных в прилагаемом перечне бытовых услуг в соответствии с ОК 022-93 | 0,5 |
| 3 | Некоммерческие организации (в соответствии с учредительными документами) для достижения образовательных, научных, культурных целей, участия в обеспечении охраны общественного порядка, в целях охраны здоровья граждан, социальной защиты населения, оказания помощи инвалидам, развития физической культуры и спорта, воспитания детей и молодежи | 0,3 |
| 4 | Коммерческие организации, учредителями и участниками которых являются исключительно инвалиды, среднесписочная численность работающих инвалидов в которых составляет не менее 50 %, при условии, что в среднегодовом фонде оплаты труда указанных выше коммерческих организаций выплаты инвалидам составляют более 50 % | 0,45 |
| 5 | Организации (а также индивидуальные предприниматели), специализирующиеся на организации питания детей школьного, дошкольного возраста и учащихся средних учебных заведений, студентов высших учебных заведений и лечебных учреждений | 0,5 |
| 6 | Организации (а также индивидуальные предприниматели), осуществляющие розничную торговлю фармацевтическими товарами и обладающие лицензиями на осуществление данного вида деятельности, при наличии в своей структуре рецептурно-производственных отделов или исполняющие государственный контракт на лекарственное обеспечение льготных категорий населения Астраханской области | 0,65 |
| 7 | Коммерческие организации (а также индивидуальные предприниматели), осуществляющие предоставление услуг в области культуры (в соответствии с ОК 02-93; 050000-053409, кроме кода 052313) | 0,6 |
| 8 | Организации (а также индивидуальные предприниматели), осуществляющие предоставление услуг в системе образования (в соответствии с ОК 002-93; 110000-115300), медицинских (в соответствии с ОК 002-93; 081200-081304) и ветеринарных услуг (в соответствии с ОК 002-93; 0830000-083109) | 0,35 |
| 9 | Редакции средств массовой информации, осуществляющие официальное опубликование законов Астраханской области, нормативных правовых актов Губернатора и Правительства Астраханской области, иных исполнительных органов государственной власти Астраханской области, органов местного самоуправления и выпускающие печатные издания, связанные с образованием, наукой, культурой, социальной и общественно-политической тематикой, детско-юношеской тематикой развивающего и воспитательного характера | 0,67 |
| 10 | Организации, а также индивидуальные предприниматели без образования юридического лица, осуществляющие предоставление бытовых услуг (в соответствии с ОК 002-93; группа 01) | 0,9 |
| 11 | Производители сельхозпродукции, осуществляющие розничную торговлю сельскохозяйственной продукцией | 0,85 |
| 12 | Коммерческие организации (а также индивидуальные предприниматели), осуществляющие деятельность в рамках реализации программы по развитию бизнес – инкубаторов | 0,5 |
| 13 | Федеральные территориальные органы исполнительной власти, финансируемые из федерального бюджета. Государственные внебюджетные фонды, Областные государственные предприятия и областные государственные учреждения | 0,8 |
| 14 | Органы местного самоуправления | 0,4 |
| 15 | Прочие | 1 |

(\*) Коэффициент социальной значимости применяется из расчета – не более 9 кв.м. общей площади на 1 человека;

-ремонт, окраска и пошив обуви (011000-111410);

-ремонт и пошив швейных, меховых и кожаных изделий, головных уборов и изделий текстильной галантереи, ремонт, пошив и вязание трикотажных изделий (012000-0112605);

- ремонт и техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и бытовых приборов;

- ремонт и изготовление металлоизделий (013000-013451, за исключением 013439, 013442-013444, 013446-013449);

-химическая чистка и крашение, услуги прачечных (015000-015421);

-услуги фотоателье, фото- и кинолабораторий (018000-018125);

-услуги бань и душевых, парикмахерских. Услуги предприятий по прокату (019000-019517);

-хранение автотранспортных средств на платных стоянках (017608);

-переплетные мастерские (018329).

Приложение 6

к Методике

Определение коэффициента технического обустройства (Кто)

Коэффициент технического обустройства определяется по следующей формуле:

Кто = Кэл \* Квд \* Кот \* Ккн

При наличии элемента благоустройства соответствующий коэффициент принимается равным 1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Элемент благоустройства | Офисы | Торговля | Склады |
| Отсутствие электроснабжения Кэл | 0,7 | 0,6 | 0,7 |
| Отсутствие водоснабжения Квд | 0,8 | 0,8 | 0,9 |
| Отсутствие отопления Кот | 0,7 | 0,6 | 0,5 |
| Отсутствие канализации Ккн | 0,7 | 0,7 | 0,9 |

Приложение 7

к Методике

Ку – коэффициент, учитывающий удобство использования:

|  |  |
| --- | --- |
| Зона 1, границы расположения объектов недвижимости:  с.Черный Яр  пл.Ленина, ул.Победы (от пл.Ленина до пересечения с ул.К.Савельева), ул.М.Жукова (от р.Волга до пересечения с ул.Партизанской), ул.Гагарина (от ул.М.Жукова до здания школы), ул.Кирова (от пл.Ленина до здания Администрации района), ул.Советская (от начала до пересечения с ул.М.Жукова), ул.1го Мая (от пл.Ленина до здания прокуратуры), ул.Нестеровского (от ул.Победы до пересечения ул.М.Жукова)  с.Соленое Займище – ул.Революционная;  с.Старица – пл.Мира, ул.Победы;  с.Вязовка – ул.Советская;  с.Каменный Яр – ул.Советская;  с.Ушаковка – пл.Ленина | 0,3 |
| Зона 2, границы расположения объектов недвижимости:  с.Черный Яр – м/р Южный, м/р 70 лет ВЛКСМ, ул.Гагарина (от школы до конца улицы), ул.К.Савельева (от начала до пересечения с ул.Некрасова), ул.Калинина (от ул.9 Января до ул.Победы), ул.М.Жукова (от ул.Партизанская до конца), территория ЦРБ  с.Соленое Займище – ул.Попова, ул.Советская, ул.Козлова;  с.Зубовка – ул.Совхозная;  с.Старица – ул.Конева;  с.Ступино – ул.Заречная;  с.Вязовка – ул.Крупской;  с.Солодники – ул.Бочарова;  с.Ушаковка – ул.Ленинская, ул.Строительная, ул.Почтовая | 0,2 |

Приложение 8

к Методике

Коэффициент этажности – Кэт

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Занимаемые этажи | Офисы (служебные помещения) | Торговые | Производственные | Складские |
| 1,2-й этажи | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 3-й этаж | 1,0 | 0,9 | 0,9 | 0,87 |
| Подвал | - | 0,75 | 0,96 | 1,0 |
| Цоколь | 0,91 | 0,84 | 0,96 | 1,0 |
| Технический этаж | - | - | 0,94 | 0,94 |

Приложение 9

к Методике

Коэффициент назначения рекламы – Кнр

|  |  |
| --- | --- |
| Назначение |  |
| Отдых, туризм, ресторанный и игорный бизнес | 1,5 |
| Торговля | 1,2 |
| Операции с недвижимым имуществом, страхование | 1,1 |
| Информационно-вычислительное обслуживание | 0,9 |
| Оказание услуг населению, в том числе: бытовые услуги, изготовление товаров народного потребления, транспортные услуги | 0,5 |
| Обучение, здравоохранение, спорт | 0,4 |
| Политико-просветительское | 0,3 |
| Прочие | 1 |