

# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ХВАЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА**

### РЕШЕНИЕ

от 05 октября 2021 года № 55

**Об утверждении методики определения**

# величины арендной платы

# за пользование муниципальным имуществом

# на территории муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области, заслушав и обсудив информацию о расчете арендной платы за пользование муниципальным имуществом Хваловского сельского поселения Волховского муниципального района, Совет депутатов муниципального образования Хваловское сельское поселение

**решил:**

1. Утвердить Методику определения величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом на территории муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района, согласно Приложению № 1.

2. С момента вступления в силу настоящего решения считать утратившим силу решение Совета депутатов муниципального образования Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области от 15 ноября 2012 года № 42 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом на территории МО Хваловское сельское поселение Волховского муниципального района Ленинградской области».

# 3. Решение вступает в силу с момента его официального опубликования в газете «Провинция» и подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования Хваловское сельское поселение.

4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Глава муниципального образования

Хваловское сельское поселение Н.А.Аникин

Приложение № 1

УТВЕРЖДЕНО

решением совета депутатов

муниципального образования

Хваловское сельское поселение

от «05» октября 2021 года № 55

**МЕТОДИКА**

**определения величины арендной платы за пользование**

**муниципальным имуществом**

**1. Порядок расчета величины годовой арендной платы**

**за аренду зданий, строений и отдельных помещений муниципального имущества**

**муниципального образования Хваловское сельское поселение.**

1.1. Расчет величины годовой арендной платы осуществляется в рублях. Значения коэффициентов указываются в долях единицы.

1.2. Величина годовой арендной платы определяется по формуле:



где:

**АГОД** - годовая арендная плата за объект недвижимости;

**S** - общая площадь арендуемого объекта недвижимости;

**СБ** - базовая величина стоимости строительства одного квадратного метра здания, которым является или в котором находится арендуемый объект недвижимости, в рублях;

**КИЗ** - коэффициент износа;

**КТ** - коэффициент типа здания, устанавливаемый в зависимости от указанного в технической документации назначения объекта недвижимости;

**КЗ** - коэффициент территориальной зоны, устанавливаемый в зависимости от местонахождения арендуемого объекта недвижимости и социально-экономической ситуации, складывающейся на данной территории;

**Ктд** - коэффициент типа деятельности, устанавливаемый с учетом вида деятельности арендатора;

**Кнж** - коэффициент качества объекта недвижимости, устанавливаемый в зависимости от использования арендуемого объекта недвижимости, расположения объекта недвижимости в здании (сооружении), степени технического обустройства и высоты потолков объекта недвижимости, удобства его коммерческого использования.

**2. Порядок установления величины базовой стоимости**

**строительства одного квадратного метра объекта недвижимости.**

За величину базовой стоимости строительства одного квадратного метра объекта недвижимости принимается усредненная величина сметной стоимости строительства одного квадратного метра общей площади объектов недвижимости в Ленинградской области с учетом конструктивного типа здания, в котором находится арендуемый объект недвижимости. Значение базовой стоимости строительства (Сб) устанавливается в рублях с учетом конструктивного типа здания (кирпичное, панельное, деревянное) и ежегодно утверждается нормативным правовым актом Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом с учетом сведений, получаемых у специализированной организации\*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\* (Пункт в соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 21 декабря 2007 года N329, в редакции, введенной в действие с 31 мая 2012 года постановлением Правительства Ленинградской области от 17 апреля 2012 года N 110).

**3. Порядок установления значений коэффициентов,**

**применяемых при расчете арендной платы.**

3.1. Коэффициент износа (**КИЗ**) определяется по формуле:

Киз= (100% - % фактического износа) /100

Процент износа устанавливается по данным органов технической инвентаризации. Если Киз меньше 0,5, он применяется равным 0,5.

3.2. Значения коэффициента типа здания (**КТ**)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Конструктивный тип здания | Значения | Примечания\* |
| 1 | Административное | 1,0 | Учебный корпус, здание поликлиники, дома культуры, библиотеки, конторы |
| 2 | Прочее | 0,9 | Общественно-бытовые корпуса, нежилые помещения общежитий, больницы, бытовки |
| 3 | Производственное | 0,8 | Все объекты производственного назначения |
| 4 | Склад, гараж | 0,7 |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\* Расшифровка объектов недвижимости, относящихся к той или иной категории.

3.3. Коэффициент территориальной зоны (**КЗ**)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер зоны | Местонахождение объекта (город, район) | **Кз** | **Смин**, рублей |
| 8 | Волховский район | 0,4 | 250 |

(Пункт в соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 21 декабря 2007 года N 329, в редакции, введенной в действие с 31 мая 2012 года постановлением Правительства Ленинградской области от 17 апреля 2012 года N 110).

3.4. Коэффициент типа деятельности арендатора (**Ктд**)\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Виды деятельности арендатора и значения **Ктд** могут быть пересмотрены.

|  |  |
| --- | --- |
| Вид деятельности арендатора | Ктд |
| Аптеки | 0,6 |
| Библиотеки | 0,02 |
| Бюджетные учреждения | 0,05 |
| Здравоохранение | 0,1 |
| Лесная промышленность | 0,45 |
| Лесное хозяйство | 0,4 |
| Мобильная связь | 2,0 |
| Непроизводственные виды бытового обслуживания | 0,5 |
| Обслуживание объектов жизнеобеспечения населения: тепло-, водоснабжение и водоотведение | 0,01 |
| Общественные организации по сферам коммерческой деятельности | 0,6 |
| Общественное питание | 0,6 |
| Общественное питание с реализацией алкогольных напитков | 1,2 |
| Органы государственного и муниципального управления | 0,03 |
| Общественные объединения и политические партии | 0,05 |
| Парикмахерские услуги | 0,5 |
| Прочие косметические услуги | 0,8 |
| Посреднические услуги без выраженной специализации | 1,7 |
| Посреднические услуги при купли-продажи товаров народного потребления | 0,85 |
| Почтовая связь | 0,4 |
| Проведение дискотек и массовых зрелищных мероприятий | 0,3 |
| Прочая некоммерческая деятельность | 0,3 |
| Прочие виды деятельности | 1,3 |
| Производственная деятельность | 0,65 |
| Предприятия и учреждения муниципальной формы собственности | 0,44 |
| Религиозные организации | 0,75 |
| Ремонт и техническое обслуживание транспортных средств | 1,0 |
| Творческие общественные объединения | 0,3 |
| Торговля розничная | 0,9 |
| Физкультурно-спортивные организации | 0,5 |
| Хлебопекарная промышленность | 0,55 |
| Электросвязь и радиосвязь | 1,4 |

Кк – коэффициент качества объекта:

3.5. Коэффициент качества объекта недвижимости (**Кнж**) определяется по формуле:

Кнж = Крп+Кто+Квп+Квх+Кки,

где:

а) **КРП** - коэффициент расположения объекта недвижимости в здании:

|  |  |
| --- | --- |
| Занимаемые помещения |  |
| Здание полностью | 1,0 |
| Этаж | 0,7 |
| Цоколь (полуподвал) | 0,5 |
| Чердак (мансарда) | 0,4 |
| Подвал | 0,3 |

б) **КТО** - коэффициент степени технического обустройства:

|  |  |
| --- | --- |
| Элементы обустройства | **КТО** |
| Водопровод, канализация, центральное отопление, горячая вода | 0,3 |
| Водопровод, канализация, центральное отопление | 0,2 |
| Центральное отопление | 0,1 |
| Отсутствие обустройства | - |

Примечания:

1. Считается, что водоснабжение и (или) канализация в помещении отсутствуют, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами, находящимися в здании, в котором расположено помещение.

2. Считается, что подвальное помещение в отапливаемом здании является отапливаемым, если по нему проходят трубы отопительной системы.

в) **КВП** - коэффициент, учитывающий высоту потолков в арендуемом помещении:

|  |  |
| --- | --- |
| Высота потолка арендуемого объекта |  |
| Свыше 3,0 метра | 0,11 |
| От 2,6 до 3,0 метра | 0,10 |
| Менее 2,6 метра | 0,09 |

г) **КВХ** - коэффициент, учитывающий наличие уличного входа в арендуемое помещение:

|  |  |
| --- | --- |
| Элементы обустройства |  |
| При наличии отдельного входа | 0,2 |
| При отсутствии отдельного входа | - |

д) **ККИ**- коэффициент удобства коммерческого использования:

|  |  |
| --- | --- |
| Расположение помещения в населенном пункте |  |
| Около вокзалов, на центральных улицах районных и муниципальных центров и городов, около органов управления, на территории портов | 1,0 |
| Прочие территории населенных пунктов (на территориях, примыкающих к магистралям федерального и областного значения, прочие территории районных и муниципальных центров и городов) | 0,8 |
| Удаленные населенные пункты | 0,4 |
| Прочие зоны | 0,2 |

**4. Дополнительные коэффициенты**

Расчет величины годовой арендной платы с применением понижающего коэффициента:

- за помещения включенным в перечень муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности Хваловского сельского поселения и свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и(или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства),;

- за помещения социального назначения не приносящих прибыль, или приносящих прибыль для покрытия коммунальных услуг и арендной платы;

определяется по формуле:

**Агод = S** х **(Сб** х **Киз** х **Кт** х **Кз х Ктд** х **Кнж** х **Кпон)**

**10**

**КПОН –** понижающий коэффициент :

|  |  |
| --- | --- |
| Для поддержки малого и среднего предпринимательства в первый год договорных отношений сроком до одного года. | 0,8 |
| Для помещений социального назначения не приносящих прибыль, или приносящих прибыль для покрытия коммунальных услуг и арендной платы | 0,35 |

**5. Определение суммы арендных платежей**

**за арендуемый объект недвижимости, необходимой к оплате ежемесячно**

Сумма арендных платежей определяется по формуле:

,



где:

**АПЛ/М** - ежемесячная сумма платежей за арендуемый объект недвижимости;

**АГОД** - годовая арендная плата за объект недвижимости, в рублях.

**6. Порядок расчета величины годовой арендной платы за пользование движимым муниципальным имуществом Хваловского сельского поселения.**

6.1. Расчет величины годовой арендной платы осуществляется в рублях. Значения коэффициентов указываются в долях единицы.

6.2 Расчет арендной платы за пользование движимым муниципальным имуществом производится по формуле:

**АГОД = СБ х И х КИ х Ктд**,

где:

**АГОД** - годовая арендная плата;

**СБ** - первоначальная балансовая стоимость арендуемого имущества с учетом изменений стоимости в случае дооборудования, модернизации, реконструкции, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств;

**И -** коэффициент индексации. На очередной год коэффициент индексации установить равным ставке рефинансирования Банка России по состоянию на 1 января текущего года;

**КИ -** коэффициент износа имущества. Определяется исходя из процента износа объекта согласно таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Процент износа имущества | **КИ** |
| 1 | До 20% | 1 |
| 2 | 21-30 | 0,9 |
| 3 | 31-40 | 0,8 |
| 4 | 41-50 | 0,7 |
| 5 | 51-60 | 0,6 |

**Ктд -** коэффициент типа деятельности арендатора. Определяется согласно основному типу деятельности арендатора и назначению использования имущества:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Вид деятельности арендатора |  |
| 1 | 1. Транспортно-экспедиционные услуги | 1,5 |
| 2 | 2. Вывоз бытовых отходов | 0,15 |
| 3 | 3. Дорожно-строительная техника | 0,2 |

**7. Порядок расчета величины арендной платы за пользование**

**недвижимым имуществом – передаточные устройства**

**(линейные объекты) муниципального образования**

**Хваловское сельского поселения.**

7.1. Расчет величины годовой арендной платы и балансовой стоимости осуществляются в рублях.

7.2 Расчет арендной платы за пользование недвижимым муниципальным имуществом – передаточные устройства (линейные объекты) осуществляется по следующей формуле:

**А = Б х 2 %,**

где:

**А** – арендная плата в год;

**Б** – балансовая стоимость.