Приложение к постановлению Администрации городского поселения Лянтор от «10» августа 2010 года № 414 (с изм. от 16.11.2010 № 571, от 31.03.2011 № 168, от 13.01.2014 № 8,от 12.01.2016 № 2, от 07.09.2016 № 782, от 784 № 08.09.2016)

МЕТОДИКА

расчёта арендной платы за пользование имуществом

муниципального образования городское поселение Лянтор

1. Общие положения.

1.1. Настоящая методика разработана на основе Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (с изменениями от 17.07.2009 № 173-ФЗ), Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ (в редакции от 27.12.2009) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования городское поселение Лянтор, утверждённого решением Совета депутатов городского поселения Лянтор от 28.02.2007 № 54 (с изменениями от 04.09.2007 № 73, 27.03.2008 № 102, 14.08.2009 № 59).

1.2. Методика разработана с целью определения стоимости ежемесячной платы за пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности муниципального образования городское поселение Лянтор и предоставления муниципального имущества в аренду физическим и юридическим лицам, в том числе иностранным, зарегистрированным в Российской Федерации, оказания поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

1.3. При расчёте стоимости арендной платы учитывается базовая ставка арендной платы по городскому поселению Лянтор.

2. Расчёт стоимости арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом (нежилые помещения, здания, строения и прочее) определяется по формуле:

|  |
| --- |
| АП = Бап х К1 х К2 х К3 х К4 х К5 х К6 х S, где |

2.1. АП – стоимость арендной платы за арендуемое муниципальное недвижимое имущество в месяц без учёта налога на добавленную стоимость, (руб.).

2.2. Бап – базовая ставка арендной платы за 1 квадратный метр в месяц (руб.),

Величина Бап – 285,00 рублей в месяц без учёта затрат арендодателя и (или) организации, осуществляющей содержание имущества, по содержанию и обслуживанию имущества*.*

2.3. S – площадь арендуемого муниципального недвижимого имущества (кв. м).

2.4. К1 – коэффициент, учитывающий строительный материал стен

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование строительного материала стен | Значение коэффициента |
| Кирпич, железобетонные плиты, арбоблоки, шлакоблоки | 1,0 |
| Дерево, брус, сборно-щитовое, финские. Металл. Прочие параметры, не вошедшие в настоящий перечень, в том числе применительно к плоскостным сооружениям. | 0,9 |

2.5. К2 – коэффициент, учитывающий местоположение, удобство коммерческого использования

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Местоположение | I зона | II зона | III зона |
| районы, улицы | 1. микрорайон 2. микрорайон 3. микрорайон 4. микрорайон 5. микрорайон 6. микрорайон 7. микрорайон  ул. Центральная   ул. Парковая  ул. Адыгейская  ул. Салавата Юлаева  ул. Виктора Кингисеппа  ул. Эстонских дорожников  ул. Сергея Лазо  ул. Комсомольская  ул. Назаргалеева  ул. Согласия | 8 микрорайон  10 микрорайон  Вахтовый поселок  ул. Озерная  ул. Таежная  ул. Магистральная  ул. Дружбы народов  ул. Нефтяников  ул. 60 лет СССР  ул. Лесная  ул. Набережная  микрорайон Эстонских дорожников | Национальный поселок  ул. Хантыйская  ул. Кольцевая  ул. Объездная  ул. Северная  ул. Пимская  ул. Буровиков  ул. Транспортная  ул. Дорожников  а также территории, не вошедшие в I и II зоны |
| Значение коэффициента | 1,0 | 0,75 | 0,65 |

2.6. К3 – коэффициент, учитывающий размещение и степень технического обустройства

Рассчитывается по формуле: К3=(К3.1+К3.2)/2, где

К3.1 – коэффициент, учитывающий размещение;

К3.2 – коэффициент, учитывающий степень технического обустройства.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| К 3.1 размещение | |  | К 3.2 степень технического обустройства | |
| Параметры | Значение  коэффициента | Параметры | Значение  коэффициента |
| Надземное строение, встроенное помещение, пристроенная часть строения | 1,2 | Центральное отопление, водопровод, горячая вода, канализация, электричество | 1,2 |
| Цокольный этаж, помещение без оконных проемов | 0,8 | Центральное отопление, водопровод, канализация, электричество | 1,1 |
| Подвальный этаж, чердак, технический этаж.  Прочие параметры, не вошедшие в настоящий перечень | 0,6 | Центральное отопление, электричество | 0,6 |
| Электричество | 0,4 |
| Отсутствие технического обустройства | 0,0 |

2.7. К4 – коэффициент, учитывающий состояние арендуемого имущества\*

|  |  |
| --- | --- |
| Состояние арендуемого имущества | Значение коэффициента |
| Отличное (высокий уровень внешнего и внутреннего состояния, инженерного оборудования) | 1,2 |
| Хорошее (не требует ремонта) | 1,0 |
| Удовлетворительное (необходим крупный косметический ремонт) | 0,8 |
| Неудовлетворительное (необходим капитальный ремонт) | 0,6 |

\*Состояние арендуемого имущества подтверждается справкой муниципального учреждения «Лянторское хозяйственно-эксплуатационное управление»

2.8. К5 – коэффициент, учитывающий размер арендуемого имущества

|  |  |
| --- | --- |
| Размер арендуемого помещения | Значение коэффициента |
| Менее 20 квадратных метров | 1,2 |
| От 20 квадратных метров, но менее 50 квадратных метров | 1,1 |
| От 50 квадратных метров, но менее 100 квадратных метров | 1 |
| От 100 квадратных метров, но менее 200 квадратных метров | 0,8 |
| От 200 квадратных метров, но менее 500 квадратных метров | 0,6 |
| от 500 квадратных метров и более | 0,4 |

2.9. К6 – коэффициент, учитывающий цель использования арендуемого имущества

|  |  |
| --- | --- |
| Цель использования арендуемого имущества | Значение коэффициента |
| Выездная торговля | 10 |
| Торговля  Связь | 5 |
| Ветеринарные услуги, аптеки, оптики  Прочие цели, не вошедшие в настоящий перечень | 1,25 |
| Офисы  Склады, гаражи  Медицинские услуги  Радиовещание и телевидение  Цирк | 1,0 |
| Производство  Общественное питание  Услуги по технической инвентаризации  Бытовые услуги  Гостиницы  Стоянки автомобильного транспорта  Спорт, культура, образование, детские и подростковые клубы  Осуществление государственных или муниципальных функций | 0,5 |

3. При проведении арендатором за счет собственных средств реконструкции или капитального ремонта арендуемого муниципального имущества, арендная плата может быть установлена в виде возложения на арендатора затрат на улучшение арендованного имущества при условии предварительного согласования объемов, сроков и стоимости затрат, но не более общей стоимости арендных платежей по договору.

4. При передаче муниципального имущества в аренду с почасовой оплатой размер арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

|  |  |
| --- | --- |
| Ач = | А х 1,8  365х24, где |

4.1. Ач – размер арендной платы в час без учёта налога на добавленную стоимость (руб.).

4.2. А – размер арендной платы в год (руб.), при этом в отношении недвижимого имущества А определяется по формуле А = АП х 12, где АП определяется в соответствии с пунктом 2 настоящей Методики.

5. Расчёт размера годовой арендной платы за использование оборудования, транспортных средств, прочего имущества первоначальной стоимостью более 10 000,00 рублей и сроком полезного использования более 12 месяцев производится по формуле:

А= ((Ц1 х На) / 100 + (Ц2 х АП) / 100) х К6, где

5.1. А – годовая арендная плата (руб.);

5.2. Ц1 – балансовая стоимость в восстановительных ценах (руб.);

5.3. Ц2 - остаточная стоимость в восстановительных ценах (руб.);

5.4. На – норма амортизационных отчислений, определяется исходя из данных, приведённых в таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № группы | Срок полезного использования | На |
| 1 группа | От 1 года до 2 лет включительно | 4,2 |
| 2 группа | От 2 до 3 лет включительно | 2,8 |
| 3 группа | От 3 до 5 лет включительно | 1,7 |
| 4 группа | От 5 года до 7 лет включительно | 1,2 |
| 5 группа | От 7 до 10 лет включительно | 0,8 |
| 6 группа | От 10 до 15 лет включительно | 0,6 |
| 7 группа | От 15 до 20 лет и более | 0,4 |

5.5. АП – арендный процент

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид оборудования | Арендный процент |
| 1 | Телекоммуникационное, транспорт | 25 |
| 2 | Торговое | 20 |
| 3 | Пищевое, общественного питания | 15 |
| 4 | Прочее | 15 |
| 5 | Станки, механизмы | 10 |

5.6. К6 – коэффициент, учитывающий цели использования арендуемого оборудования, транспортных средств, прочего имущества, который определяется в соответствии с пунктом 2.9 настоящей Методики.

6. Расчёт размера годовой арендной платы за использование оборудования, транспортных средств, прочего имущества первоначальной стоимостью более 10 000,00 рублей и сроком полезного использования более 12 месяцев с истёкшими сроками амортизационных отчислений производится по формуле:

А = Ц1 х АП х 0,5/100 х К6, где

6.1. А – годовая арендная плата без учёта налога на добавленную стоимость, коммунальных услуг, оплаты аренды земельного участка и налога на имущество за неполный месяц (руб.);

6.2. Ц1 – балансовая стоимость в восстановительных ценах (руб.);

6.3. АП – арендный процент

6.4. К6 – коэффициент, учитывающий цели использования арендуемого оборудования, транспортных средств, прочего имущества, который определяется в соответствии с пунктом 2.9 настоящей Методики.

7. Расчёт размера годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом, входящим в состав объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, для организаций, обеспечивающих предоставление жилищно-коммунальных услуг производится по формуле:

**А = Ц1 х На/100, где**

**А** – годовая аренднаяплата (руб.);

**Ц1** – балансовая стоимость в восстановительных ценах (руб.);

**На** – норма амортизационных отчислений в год.

8. В случае передачи в аренду части здания или помещения и невозможности заключения арендатором отдельных договоров с организациями, предоставляющими услуги по содержанию и обслуживанию арендуемого здания или помещения, затраты арендодателя и (или) организации, осуществляющей содержание имущества, по содержанию и обслуживанию арендуемого здания или помещения включаются в размер арендной платы.

9. В случае использования имущества неполный месяц размер арендной платы рассчитывается по формуле:

|  |
| --- |
| А = АП / Д1 х Д2, где |

9.1. А – стоимость арендной платы за арендуемое муниципальное недвижимое имущество в месяц без учёта налога на добавленную стоимость, коммунальных услуг, оплаты аренды земельного участка и налога на имущество за неполный месяц (руб.),

9.2. АП – стоимость арендной платы за арендуемое муниципальное недвижимое имущество в месяц без учёта налога на добавленную стоимость, коммунальных услуг, оплаты аренды земельного участка и налога на имущество (руб.),

9.3. Д1 – общее количество дней в текущем месяце,

9.4. Д2 – количество дней использования имущества в текущем месяце.