Астраханская область

Приволжский район

Муниципальное образование «Трехпротокский сельсовет»

РЕШЕНИЕ СОВЕТА № 84

от 14 октября 2011 года с. Три Протока

Об утверждении методики расчета платы за аренду муниципального имущества МО «Трехпротокский сельсовет»

На основании Устава муниципального образования «Трехпротокский сельсовет», Совет МО «Трехпротокский сельсовет»

РЕШИЛ:

1. Утвердить методику расчета платы за аренду муниципального имущества МО «Трехпротокский сельсовет».

2. Обнародовать настоящее решение.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его обнародования.

Глава муниципального образования

«Трехпротокский сельсовет» Р.Р. Мухаримов

Утверждено

решением Совета МО

«Трёхпротокский сельсовет»

от 14.10.2011 г. № 84

МЕТОДИКА

расчета платы за аренду муниципального имущества

МО «Трехпротокский сельсовет»

Раздел I. Расчет платы за аренду нежилых помещений (зданий), являющихся муниципальной собственностью МО «Трехпротокский сельсовет»

Величина годовой арендной платы без НДС за нежилое помещение определяется по следующей формуле:

Ап = S х Сб х Кэ х Км х Кт х Кз х Ктд х Кнж х Ки,

где

Ап - величина годовой арендной платы (в рублях);

S - площадь арендуемого помещения (кв. м);

Сб - стоимость строительства 1 кв. м (в рублях);

Кэ - коэффициент эксплуатации здания;

Км - коэффициент вида строительного материала;

Кт - коэффициент типа здания;

Кз - коэффициент территориальной зоны;

Ктд - коэффициент типа деятельности;

Кнж - коэффициент качества нежилого помещения;

Ки - коэффициент индексации.

Расчетная величина арендной платы базируется на стоимости строительства 1 квадратного метра

Базовая величина стоимости строительства 1 кв. метра зданий, сооружений (Сб) 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.

Базовая величина стоимости строительства 1 кв. метра каркасно-щитовых бесфундаментных зданий (павильонов) рассчитывается путем деления суммы балансовой стоимости здания на общую площадь здания.

1. Коэффициент эксплуатации здания (Кэ) определяется исходя из времени эксплуатации здания с момента ввода.

Значение Кэ приведено в следующей таблице:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Число полных лет эксплуатации здания с момента ввода | 1-10 | 11-20 | 21-30 | 31-40 | 41-50 | 51-60 | >60 |
| Значение Кэ | 0,95 | 0,9 | 0,85 | 0,8 | 0,75 | 0,7 | 0,65 |

2. Коэффициент вида строительного материала - Км (материалы наружных стен здания):

кирпичные - 1,2

каркасно-кирпичные - 1,1

железобетон - 1,0

шлакоблоки, гипсоблоки - 0,9

деревянно-кирпичные - 0,8

деревянные - 0,7

прочие - 0,6

3. Коэффициент типа здания – Кт

административное - 0,16

производственное, прочие - 0,14

складское (отапливаемое) - 0,12

складское (неотапливаемое) - 0,10

производственные здания с технологическим оборудованием в составе имущественных комплексов - 0,10

4. Коэффициент территориальной зоны – Кз

|  |  |
| --- | --- |
| Сельские населенные пункты, входящие в состав МО «Трехпротокский сельсовет» | 0,7 |

5. Коэффициент типа деятельности - Ктд.

Коэффициент типа деятельности (Ктд) определяется в зависимости от цели использования арендуемых помещений.

Ктд = 3,0 (ночные клубы, ломбарды, страховые компании (кроме медицинских), риэлтерская, оценочная деятельность, пункты обмена валют, офисы для организаций, осуществляющих операции с недвижимостью, рекламную деятельность).

Ктд = 2,4 (офисы для организаций, осуществляющих операции с ценными бумагами; лизинговых компаний, организаций, осуществляющих инвестиционную, аудиторскую, биржевую деятельность; центров и бюро, осуществляющих информационно-вычислительное обслуживание, консультации по техническому и программному обеспечению, по созданию программных продуктов; организаций, осуществляющих инжиниринг).

Ктд = 2,0 (помещения для реализации лекарственных средств - аптеки, киоски, пункты, производство лекарственных средств (кроме муниципальных), гостиницы, мотели, кемпинги; банки);

Ктд = 1,8 (офисы для организаций, осуществляющих маркетинговые исследования, консультации по вопросам коммерческой деятельности и финансам, а также посреднические и снабженческие услуги (кроме организаций, для которых Ктд = 2,4); предприятий оптовой торговли; сыскные и охранные бюро; художественные салоны, выставочные залы (в том числе ведущие реализацию); рестораны, бары; бани и сауны; залы игровых автоматов, дискотеки; автосервис, стоянки автомобилей (кроме тех, для которых Ктд = 1,2); закусочные системы быстрого питания, пиццерии, кафе).

Ктд = 1,5 (склады, базы, терминалы; видео- и аудиостудии; организации, представляющие услуги электро- и радиосвязи (кроме тех, для которых Ктд = 1,2); экскурсионные и туристические бюро; нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации).

Ктд = 1,4 (телеграфы, телефонные узлы и станции; предприятия розничной торговли; косметические кабинеты типа "люкс"; автошколы; организации, осуществляющие производственную деятельность (кроме организаций, для которых Ктд = 1,2 или Ктд = 1,0); типографии).

Ктд = 1,2 (офисы строительных, транспортных организаций; негосударственные лечебные заведения, медкабинеты, массажные кабинеты; некоммерческие организации (кроме тех, для которых Ктд = 1; Ктд = 0,8); предприятия общественного питания (кроме тех, для которых Ктд = 0,8; Ктд = 0,3); научные и проектные организации, проводящие прикладные исследования и опытно-конструкторские разработки; производство строительных конструкций, материалов и деревообработка; производство продуктов питания; производство медицинской техники и изделий медицинского назначения; помещения для оказания бытовых услуг населению (кроме организаций, для которых Ктд = 1,4); почтовые организации, пункты приема платежей за услуги электро- и радиосвязи; стоянка служебного автотранспорта.

Ктд = 1 (производство и переработка сельскохозяйственной продукции; медицинские страховые компании; цирки, театры негосударственной формы собственности; помещения для учебных заведений, дающих высшее, среднее специальное, среднее образование (вне зависимости от организационно-правовой формы собственности); профессиональное обучение в рамках организаций; некоммерческие организации, созданные в благотворительных, культурных целях, в целях развития физической культуры и спорта; муниципальные унитарные предприятия, в том числе дочерние, для ведения деятельности по основному профилю в соответствии с Уставом; киностудии; опытные станции, лаборатории, опытные заводы; предприятия народных художественных промыслов и ремесел; информационные агентства; передающие центры; редакции средств массовой информации (кроме рекламных и эротических); издательства (вне зависимости от организационно-правовой формы собственности); кадровые агентства (агентства по подбору персонала).

Ктд = 0,9 (ветклиники; ритуальные услуги; фирмы по организации санитарной очистки, уборки и озеленения городов; конторы вторсырья, пищевых отходов).

Ктд = 0,8 (помещения для предприятий и организаций, предпринимателей, физических лиц, являющихся инвалидами I и II групп или ветеранами ВОВ, используемые для организации выполнения муниципального заказа, выигравших соответствующий тендер; помещения для организации инфраструктуры поддержки малого предпринимательства (при подтверждении принадлежности администрацией МО «Трехпротокский сельсовет»); индивидуальные предприниматели и малые предприятия, осуществляющие приоритетные виды деятельности, производство продукции которых составляет не менее 75% общего объема реализации ими товаров и услуг (при подтверждении администрацией МО «Трехпротокский сельсовет»); общественные организации, движения, партии, союзы, объединения, профсоюзы, благотворительные организации; столовые, буфеты, расположенные в учреждениях, организациях, в которых доступ посторонних лиц ограничен пропускным режимом; помещения для занятий спортом, спортклубы).

Ктд = 0,5 (предприятия жилищно-коммунального хозяйства, использующие муниципальное имущество для предоставления услуг по содержанию и эксплуатации жилищного фонда).

Ктд = 0,3 (столовые, буфеты, в общеобразовательных учреждениях, предприятия книжной торговли, реализующие учебную и учебно-методическую литературу, канцелярские товары в учебных заведениях, общежитиях учебных заведений, в помещениях стационаров лечебных заведений; детские и детско-юношеские клубы при наличии подтверждения их деятельности органами государственного и местного самоуправления).

Ктд = 0,1 (помещения, представленные бюджетным учреждениям, использующиеся для профильного вида деятельности).

Примечания. При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата для каждого типа деятельности рассчитывается пропорционально занимаемой площади.

Типы деятельности, не вошедшие в настоящий перечень, оцениваются Ктд = 1,2.

6. Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж).

Кнж = 6.1 + 6.2 + 6.3 + 6.4 + 6.5,

где

6.1. Расположение помещения:

надземная, встроенно-пристроенная часть - 0,49

для производственного комплекса

при сдаче в аренду 2 и более зданий - 0,4

чердак, мансарда - 0,26

цоколь, полуподвал - 0,22

подвал - 0,19

6.2. Степень технического обустройства:

наличие водопровода, канализации,

горячей воды и центрального отопления - 0,27

наличие водопровода, канализации,

центрального отопления - 0,16

наличие водопровода и канализации - 0,10

отсутствие технического обустройства - 0,00

6.3. Высота потолков в помещении:

свыше 3 м - 0,07

от 2,6 до 3 м - 0,04

менее 2,6 м - 0,02

для производственно-складских

помещений при высоте потолка свыше 3 м - 0,04

6.4. Удобство коммерческого использования:

при отдельном входе - 0,2

при аренде отдельного здания - 0,4

при аренде отдельного помещения - 0,1

при аренде зданий

производственного комплекса - 0,0

6.5. Выход на транспортные магистрали:

Под транспортными магистралями понимается улица, по которой открыто движение хотя бы одного вида общественного транспорта - автобуса, маршрутного такси.

До 200 м - 0,32

200-500 м - 0,19

Свыше 500 м - 0,10

7. По предложению балансодержателя возможно применение коэффициента памятника истории и культуры (Кп), равного 1,5. В таком случае годовая величина арендной платы увеличивается путем умножения рассчитанной по формуле на Кп = 1,5.

8. По решению администрации МО «Трехпротокский сельсовет» может быть снижен размер арендной платы (предоставлена скидка), если объекты муниципальной собственности находятся в состоянии, не пригодном для использования, и (или) требуют значительных средств для проведения ремонта или реконструкции, в случаях, если ремонт (реконструкция) проводится за счет средств арендатора. При этом размер предоставленной скидки не должен превышать сумму документально подтвержденных затрат арендатора на проведение ремонта (реконструкции). Смета на проведение ремонта согласовывается с отделом по градостроительству администрации МО «Трехпротокский сельсовет».

9. По решению комиссии по продаже права аренды нежилых помещений (зданий) размер арендной платы может быть снижен, если конкурс (аукцион) по продаже права аренды муниципального имущества признан несостоявшимся ввиду отсутствия заявок.

10. В прилагаемом к договору аренды расчете арендной платы должна быть указана величина годовой арендной платы за 1 кв. метр в рублях, сумма ежемесячных платежей (руб.) без учета НДС и с НДС.

11. Расходы по оплате коммунальных услуг не учитываются при расчете арендной платы. Оплата коммунальных услуг арендатором производится по отдельным договорам с балансодержателем объекта или соответствующими коммунальными предприятиями.

12. Арендная плата ежегодно до 1 февраля корректируется с учетом коэффициента индексации. Коэффициент индексации устанавливается путем умножения предыдущего значения коэффициента на сводный индекс роста потребительских цен на все товары и услуги. Прогноз значения индекса, используемого при формировании бюджета, предоставляется бухгалтерией администрации МО «Трехпротокский сельсовет».

Раздел II. Расчет платы за аренду движимого имущества, находящегося на территории МО «Трехпротокский сельсовет», являющегося Муниципальной собственностью МО «Трехпротокский сельсовет»

1. Расчетная величина арендной платы движимого имущества стоимостью более 10000 рублей (Ар1) базируется на:

1.1. Рыночной стоимости объекта аренды (Ср) или балансовой стоимости объекта аренды в действующих ценах (Сб).

1.2. Норме амортизационных отчислений на реновацию (На).

1.3. Коэффициенте использования (Кис).

1.4. Коэффициенте индексации (Ки).

Информация, содержащаяся в подпунктах 1.1-1.2, для расчета платы за аренду представляется Арендодателю Балансодержателем объекта аренды.

2. Рыночная стоимость объекта (Ср), подлежащего передаче в аренду, устанавливается в результате проведения обязательной оценки объекта независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В случаях если рыночная стоимость объекта, подлежащего передаче в аренду, не определена, арендная плата устанавливается исходя из балансовой стоимости объекта в действующих ценах (Сб).

Годовая норма амортизационных отчислений определяется балансодержателем самостоятельно, исходя из срока полезного использования объекта.

3. Размер коэффициента использования (Кис):

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование движимого имущества | Коэффициент |
| Оргтехника (компьютер, принтер, телефон, ксерокс, факс.) | 2,0 |
| Легковой автотранспорт | 1,5 |
| Автотранспорт грузовой | 1,3 |
| Спецтехника (автомашины ассенизаторские, мусоровозы, экскаваторы, трактора, грейдеры) | 1,2 |
| Прочие (станки, оборудование) | 1,1 |

4. Годовая арендная плата за аренду муниципального движимого имущества определяется по формуле: Ап = Сб х На х Кис х Ки.

5. Расчетная величина арендной платы движимого имущества стоимостью от 1000 до 10000 руб. базируется на:

- балансовой (рыночной) стоимости объекта (Сб);

- коэффициенте накопления (Кн) = 11,6%;

- коэффициенте использования (Кис) - указан в п. 3 раздела II настоящей Методики;

- коэффициенте индексации (Ки) - утверждается решением Совета МО «Трехпротокский сельсовет».

Раздел III. Определение размера арендной платы за сооружения муниципальной собственности.

1. Для расчета арендной платы выделяются три типа сооружений:

I тип - основные сооружения, которые подразделяются на:

Iа - открытые сооружения, имеющие площадь более 50 кв. м (открытые стадионы, автостоянки, летние кафе, площадки для хранения грузов, подъездные пути);

Iб - закрытые сооружения, имеющие ограниченную площадь и кровлю (бассейны, ангары, крытые стадионы, склады, навесы, арки).

II тип - инженерные сооружения и коммуникации (энергетические подстанции, водонапорные башни, дымовые трубы, емкости, резервуары, сети тепло-, водо-, газо- и энергоснабжения, ограждающие конструкции).

III тип - части сооружений, которые технически невозможно выделить в отдельный объект при передаче в аренду. Использование этих сооружений производится одновременно несколькими пользователями.

Базовая ставка арендной платы составляет 250 руб./кв. м. Изменение базовой ставки арендной платы утверждается распоряжением главы МО «Трехпротокский сельсовет».

2. Порядок определения арендной платы

2.1. Размер арендной платы за год для сооружений I типа рассчитывается по формуле:

Ас = Б х Пас х Кви х Кз х Км х Кк х Ки,

где

Ас - арендная плата за сооружение (без НДС);

Б - базовая ставка арендной платы;

Пас - площадь арендуемого сооружения;

Кви - коэффициент вида использования;

Кз - коэффициент зоны;

Км - коэффициент материала;

Кк - коэффициент качества сооружения;

Ки - коэффициент индексации.

2.1.1. Коэффициент вида использования сооружений (Кви) назначается:

2 - для использования в сфере торговли и для служебных целей;

0,7 - для использования в сфере обслуживания населения (в т.ч. общественное питание, ремонт и т.п.);

0,5 - для использования под автостоянки;

0,4 - для использования в производственной сфере, а также для хранения товаров и материалов;

0,05 - для использования в области физкультуры и спорта, культуры, медицины, образования и науки;

1,0 - для использования в прочих целях.

2.1.2. Коэффициент территориальной зоны (Кз) принимается из раздела I "Расчет платы за аренду нежилых помещений (зданий)".

2.1.3. Коэффициент материала (Км) принимается в зависимости от вида искусственного основания (типа пола) сооружения:

1,0 - асфальт, бетон, тротуарный камень, плитка, деревянные и прочие основания, устроенные промышленным способом;

0,6 - гравийное, щебеночное, булыжное;

0,5 - прочие.

2.1.4. Коэффициент качества (Кк) определяется по формуле:

Кк = Кк1 + Кк2 + Кк3 + Кк4 + Кк5 + Кк6,

Где

Кк1 - коэффициент размещения, принимается равным:

1,2 - закрытые сооружения;

0,3 - открытые сооружения.

Кк2 - коэффициент благоустройства, определяется суммированием следующих показателей:

0,2 - при наличии электроэнергии;

0,3 - при наличии центрального отопления;

0,1 - при наличии водоснабжения;

0,1 - при наличии общегородской канализационной сети.

Кк3 - коэффициент территории объекта, принимается равным:

0,1 - для открытых сооружений, имеющих искусственное ограждение по периметру;

0 - для открытых сооружений без ограждения, а также для закрытых сооружений.

Кк4 - коэффициент месторасположения сооружений, принимается равным:

0,5 - если сооружение расположено на расстоянии до 100 м от центральных улиц села <\*>;

<\*> 3а расчетное расстояние принимается кратчайшее расстояние от края сооружения до ближайшей улицы города.

0,1 - от 100 до 500 м (включительно);

0 - более 500 м.

Кк5 - коэффициент удобства пользования, принимается равным:

0,3 - для отдельно стоящего сооружения;

0,2 - для пристроенного сооружения;

0,05 - для сооружения без отдельного входа.

Кк6 - коэффициент дополнительного оборудования, принимается равным:

0,1 - при наличии на объекте аренды дополнительного оборудования (погрузо-разгрузочные устройства, осветительные стационарные приборы мощностью одного прибора свыше 300 Вт, ворота с электрическим подъемным механизмом и т.п.);

0 - при отсутствии вышеперечисленного оборудования.

2.2. Расчет арендной платы за год для сооружений II типа рассчитывается по формуле:

Ас = Сб х Ни х Кд/100 х Ки,

где

Ас - арендная плата за сооружение (без НДС);

Сб - балансовая стоимость сооружения (по данным бухгалтерии балансодержателя сооружения);

Ни - годовая норма износа в процентах по данному виду сооружений согласно данным бухгалтерского учета;

Кд - коэффициент деятельности, принимающий значение 1,0 при использовании сооружений в целях оказания услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства города и значение 2,0 - во всех прочих случаях;

Ки - коэффициент индексации.

2.3. Размер арендной платы за год для сооружений III типа (за использование части сооружения) рассчитывается по формуле:

Ас = Б х Кз х 2,0 х Ки,

где

Ас - арендная плата за один объект-сооружение (без НДС);

Б - базовая ставка арендной платы;

Кз - коэффициент зоны;

Ки - коэффициент индексации.

2.4. Величина арендной платы при передаче имущества для почасового использования определяется по формуле:

А мес х Р час

А пл = -----------------, где

Ф час х 30

А пл - месячная ставка арендной платы почасового использования, рассчитанная в соответствии с требованиями действующей Методики расчета арендной платы;

А мес - арендная плата в месяц, рассчитанная в соответствии с действующей Методикой;

Р час - количество часов аренды в месяц;

Ф час - фонд времени полного использования помещения в день (для учебных целей Ф час = 14, для других целей Ф час = 10).