ГЕРБ
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОМАНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

22.12.2014г. № 30
пос. Романовка

Об утверждении методики определения арендной платы за пользование зданиями, строениями, сооружениями, отдельными помещениями и частями помещений, находящимися в собственности МО «Романовское сельское поселение».

На основании Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановления Правительства Ленинградской области от 21.12.2007 № 329 «Об утверждении методики определения величины арендной платы за пользование находящимися в государственной собственности Ленинградской области зданиями, строениями и отдельными помещениями», Устава муниципального образования «Романовское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области», в целях установления порядка определения величины арендной платы за пользование зданиями, строениями, сооружениями, отдельными помещениями и частями помещений, находящимися в собственности муниципального образования «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», а также приведения нормативно-правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, Советом депутатов принято

РЕШЕНИЕ:

1. Утвердить Методику определения величины арендной платы за пользование зданиями, строениями, сооружениями, отдельными помещениями и частями помещений, находящимися в собственности муниципального образования «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» (далее - Методика), согласно приложению к настоящему решению.

2. Установить, что положения Методики не распространяются на объекты недвижимости, относящиеся к муниципальному жилищному фонду муниципального образования.

3. Установить, что при проведении торгов на право заключения договоров аренды находящихся в собственности муниципального образования «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» зданий, строений, сооружений, отдельных помещений и частей помещений, а также при передаче в аренду объектов недвижимости, для расчета арендной платы которых не представляется возможным применить положения Методики в силу специфических особенностей объектов недвижимости (различные виды сооружений, объекты транспортной инфраструктуры и т. д.), начальная величина арендной платы устанавливается на основании отчета об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы.

4. Установить, что в случае, если величина арендной платы, определенная на основании отчета об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы, ниже величины арендной платы, установленной по Методике, величина арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» зданиями, строениями, отдельными помещениями и частями помещений, устанавливается по Методике.

5. С момента вступления в силу настоящего постановления признать утратившим силу решение Совета депутатов от 21.12.2009 № 20 «Об утверждении методики определения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности МО «Романовское сельское поселение», решение Совета депутатов от 31.10.2012 № 41 «О внесении изменений в п. 3.5 Методики определения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности МО «Романовское сельское поселение», решение Совета депутатов от 08.02.2013 № 3 «О внесении дополнений в п. 3.5 Методики определения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности МО «Романовское сельское поселение»,

6. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте администрации.

7. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

8. Контроль за исполнением данного решения возложить на постоянную комиссию по экономическому развитию, бюджету, инвестициям и налогам.

Глава
муниципального образования С.В.Беляков

Приложение
к решению Совета депутатов
муниципального образования
«Романовское сельское поселение»
от 22.12.2014 года № 30

МЕТОДИКА
определения величины арендной платы за пользование зданиями, строениями, сооружениями, отдельными помещениями и частями помещений, находящимися в собственности муниципального образования «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области»

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика устанавливает порядок расчета арендной платы за пользование зданиями, строениями, сооружениями, отдельными помещениями и частями помещений (далее - объекты недвижимости), находящимися в собственности муниципального образования «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», и являющимися объектами нежилого фонда.

2. Порядок расчета величины годовой арендной платы

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

2.2. Величина годовой арендной платы определяется по формуле:

А год=Sх(**Сб**х**Кизн**х**Кнж**х**Кс**х**Квд**х**Ктз**х**Кикц**х**Кпл**) :**10**

где:

А год – годовая арендная плата за объект, руб.;

S – общая площадь, арендуемого помещения, кв. м.;

Сб – базовая величина стоимости строительства 1 кв. м. здания, сооружения, в котором находится арендуемый объект (руб.);

К изн – коэффициент износа;

К нж – коэффициент качества нежилого помещения, характеризующий наличие или отсутствие в арендуемом помещении электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации (доли единиц);

Кс – коэффициент состояния объекта, характеризующий его текущее состояние (доли единиц);

К вд – коэффициент вида деятельности, учитывающий социальную значимость и вид деятельности (доли единиц);

К тз – коэффициент территориальной зоны, учитывающий местоположение арендуемого объекта в городе (доли единицы);

К икц – историко-культурной ценности здания (доли единиц);

К пл – коэффициент площади объекта, учитывающий размер арендуемой площади (доли единиц).

2.2. Величина арендной платы за 1 кв.м. для коммерческих и некоммерческих организаций не может быть установлена ниже минимальной величины арендной платы, определяемой по формуле

Amin = 3 МРОТ х Ктз;

Где:

Ктз – коэффициент территориальной зоны по муниципальному образованию «Романовское сельское поселение» поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области равный 1.

МРОТ - минимальный размер оплаты труда на 1 января года, на который рассчитывается арендная плата.

Минимальный размер оплаты труда регламентирован Федеральным законом «О минимальном размере оплаты труда» от 19.06.2000 № 82-ФЗ (в редакции от 24.06.2008 № 91-ФЗ) в размере 100 руб. в месяц.

В случае если рассчитанная по настоящей Методике для конкретного объекта недвижимости величина арендной платы за один квадратный метр меньше минимальной стоимости Amin, установленной в зависимости от места расположения объекта недвижимости для каждой территориальной зоны согласно пункта настоящей Методики, величина годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

Агод. = Amin x S,

Величина арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности МО «Романовское сельское поселение», может быть установлена по обоюдной договоренности сторон (Арендодателя и Арендатора). Договорная величина арендной платы должна быть не ниже суммы арендной платы за пользование нежилыми помещениями, рассчитанной по Методике и не ниже сложившейся на момент перерасчета уровня арендной платы за пользование нежилыми помещениями для всех юридических и физических лиц.

1. Порядок определения значений коэффициентов для расчета арендной платы

3.1. Базовый размер стоимости строительства 1 кв.м. объекта недвижимости определяется как усредненная величина восстановительной стоимости строительства одного квадратного метра общей площади объектов недвижимости по Всеволожскому муниципальному району, которая ежегодно утверждается Распоряжением Главы администрации «Романовское сельское поселение» поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Тип здания	Кирпичные	Панельные	Деревянные	Ангары	Павильоны
Стоимость1кв. м. на 2015 год	28 307	27 151	19 185	13 113	13 073

В случае, когда произведена рыночная оценка здания, базовый размер стоимости 1 кв. м. объекта недвижимости определяется по формуле:

Сб = Сст : Sзд; где

Сст – оценочная стоимость объекта;

Sзд – общая площадь здания, в котором расположен объект

3.2. Коэффициент износа (Киз) определяется по формуле:

Киз = (100 - % износа) / 100

Процент износа устанавливается на основании бухгалтерской отчетности балансодержателя. При отсутствии данных износ определяется на основании норм амортизации, утвержденных Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.90г. № 1072. При этом значение коэффициента износа объекта недвижимости, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, не может быть менее 0,5.

3.3. Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж), определяется по формуле:

Кнж = Крп + Кто

Где: Крп – коэффициент расположения объекта в здании (сооружении)

Нахождение арендуемого помещения в здании	Крп
Отдельно стоящее деревянное	0.7
Отдельно стоящее других конструкций	0,6
Встроено-пристроенная часть	0,5
Первый этаж (полуподвал)	0,25
Чердак (мансарда)	0,25
Подвал	0,2
Технические помещения	0,1

Кто – коэффициент степени технического обустройства

Элементы обустройства	Кто
Водопровод, канализация, центральное отопление, горячая вода, электроснабжение	1
Водопровод, канализация, центральное отопление, электроснабжение	0,8
Водопровод, канализация, электроснабжение	0,5
Водопровод, электроснабжение	0,4
Центральное отопление, электроснабжение	0,4
Электроснабжение	0,3
Отсутствие обустройств	0,1

Примечание:

1. Считается, что водоснабжение и (или) канализация в помещении отсутствует, 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.

3.4. Коэффициент состояния объекта (Кс), характеризующий текущее состояние арендуемого помещения, определяется по следующей таблице:

Текущее состояние арендуемого помещения	Кс
Хорошее	1
Удовлетворительное	0,9
Неудовлетворительное	0,7
Требующее значительных капитальных затрат	0,5

Хорошее состояние помещения – помещение пригодное к использованию по функциональному назначению, без проведения ремонта или незначительного ремонта для устранения мелких дефектов, имеются незначительные дефекты отделки (полосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное состояние помещения – помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения 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; потемнели и загрязнились, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения полов.

Неудовлетворительное состояние помещения – помещения в текущем состоянии непригодно 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 процентов 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.

Состояние помещения **требующего значительных капитальных затрат** – помещение непригодно 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.

3.5. Коэффициент вида деятельности **(Квд),** учитывающий социальную значимость и вид деятельности арендатора

Вид деятельности арендатора	**Квд**
Аптеки	0.7
Аудит, бухгалтерский учет, консультации, маркетинговые исследования	1.7
Банки и их филиалы	2.1
Благотворительные фонды, общественные организации	0.6
Государственные и муниципальные медицинские учреждения	0.1
Негосударственные медицинские учреждения	0.7
Деревообрабатывающая промышленность	0.8
Игорный бизнес	3.0
Ломбарды	2.3
Мобильная связь	2.2
Непроизводственные виды бытового обслуживания	0.6
Нотариальные конторы, юридические консультации	1.5
Оказание услуг населению в сфере жилищно-коммунального хозяйства, транспортных перевозок государственными и муниципальными предприятиями	0.3
Общественное питание с реализацией алкогольных напитков	1.0
Общественное питание без реализации алкогольных напитков	0.5
Органы государственного и муниципального управления	0.1
Организации и учреждения, финансируемые из бюджета, учреждения культуры и спорта	0.1
Офисы	1.4
Парикмахерские услуги	0.6
Почтовая связь	0.4
Проведение дискотек и массовых зрелищных мероприятий	0.6
Производство и реализация продуктов питания	1,2
Прочие косметические услуги	0.7
Пункты обмена валюты, фирмы, осуществляющие операции с ценными бумагами и валютой	2.5
Размещение ремонтных мастерских	0.9
Религиозные организации	0.55
Рестораны, бары, ночные клубы	3.0
Сауны, солярии	0.5
Стоматологические услуги	0.8
Платные стоматологические услуги	1.6

Строительство	0.8
Склады	0.8
Торговля продовольственными товарами	1,2
Торговля продовольственными товарами с реализацией алкогольных напитков	1.6
Торговля непродовольственными товарами	1.2
Розничная торговля смешанными товарами (без реализации алкогольных напитков)	1,2
Транспортно-экспедиционные услуги	1.0
Услуги почтовой связи	0.4
Услуги связи другого типа	1.1
Утилизация вторичного сырья	0.5
Хлебопекарная промышленность	0.5
Экскурсионные и туристические бюро	1.5
Прочие виды деятельности	1.0

Примечание:

1.Коэффициент, учитывающий социальную значимость и вид деятельности арендатора устанавливается в соответствии с видом деятельности, указанным в арендном договоре. При аренде помещений для многопрофильной деятельности коэффициент устанавливается по преобладающему виду деятельности.

2.При проведении мероприятий в Доме культуры разрешено использовать помещение под стойку бара.

Арендная плата взимается по фиксированной цене:

- с алкоголем 200 МРОТ (200х100=20 000)
- без алкоголя 100 МРОТ (100х100=10 000)

Оплата Арендатором производится сразу за весь год.

3.6. Коэффициент историко-культурной ценности здания **(Кикц)**

Памятник республиканского значения_____-1,6
Памятник областного значения_____-1,4
Памятник местного значения_____-1,2
Не являются памятниками_____ -1,0

3.7 Коэффициент территориальной зоны **(Ктз)**

пос. Романовка _____ – 1,0
пос. Углово _____ – 0,9
мест. Углово _____- 0,7

3.8 Коэффициент посещаемости **(Кп)**, учитывающий использовании помещения в зависимости от местоположения в пос. Романовка равный 1

3.9 Коэффициент площади объекта **(Кпл)**, учитывающий размер арендуемого объекта

Размер площади арендуемого помещения	Кпл
до 40 кв. м	2,0
от 40 кв. м. до 100 кв. м.	1,2
от 100 кв. м. до 300 кв. м.	1,0
от 300 кв. м. до 500 кв. м.	0,9
от 500 кв. м. до 1000 кв. м.	0,8
свыше 1000 кв. м.	0,7

Примечание: 1.Сумма рассчитанной арендной платы должна быть не ниже сложившегося не момент перерасчета уровня арендной платы для всех предприятий и организаций, а также для предпринимателей. Исключение составляют предприятия, которые на арендованных площадях осуществляют деятельность, связанную с образовательным процессом, спортивной, лечебно-оздоровительной, культурно-воспитательной работой.

2. Арендная плата, рассчитанная по данной Методике не включает:

- плату за коммунальные и иные услуги;
- плату за техническое обслуживание объекта;
- плату за пользование той частью земельного участка, которая занята объектом и необходима для его использования в соответствии с его назначением;
- налог на добавленную стоимость

Стоимость арендной платы за землю (земельная составляющая) по договорам аренды, фактически используемую арендаторами нежилых зданий (помещений), включая занятую зданием (помещением), определяется в каждом конкретном случае на основании и в соответствии с Земельным кодексом и Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.08. 2002 года № 576 по формуле: Sплощ. Аренды / Sплощ.здания общ. х Sзем.участка = Доля арендованной площади в земельном участке.

Д х Расчетная ставка (руб./га) х К ф.исп. х Ко. х Ку , где

К ф.исп. – коэффициент функционального использования;

К о - коэффициент обеспеченности объектов;

К у - коэффициент, особо охраняемых территорий

4. Порядок определения арендной платы за муниципальное недвижимое и движимое имущество жилищно-коммунального назначения.

1. Годовая арендная плата за муниципальное имущество, задействованное в технологическом цикле в сфере жилищно-коммунального хозяйства Романовского сельского поселения устанавливается в виде 1,5 % от суммарной остаточной стоимости переданного в аренду движимого и недвижимого имущества жилищно-коммунального назначения с последующей ежегодной корректировкой с учетом коэффициента инфляции (Кинф) и рассчитывается по формуле:

Ап = 1,5 % от Сост х Кинф, где

Сост - суммарная остаточная стоимость имущества жилищно-коммунального назначения по состоянию на начало года;

Кинф – коэффициент инфляции, установленный при утверждении бюджета Романовского сельского поселения на соответствующий финансовый год (применяется при определении арендной платы начиная с 1 января года, следующего за годом, в котором был заключен договор аренды).