



**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ
ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Р Е Ш Е Н И Е

26 ноября 2014 года

№ 99/13

*Об утверждении методики
расчета годовой арендной платы
за пользование недвижимым
муниципальным имуществом,
расположенным на территории
муниципального образования
город Гусь-Хрустальный*

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Положением «О порядке управления и распоряжения имуществом (объектами) муниципальной собственности г. Гусь-Хрустальный», утвержденным решением Гусь-Хрустального городского Совета народных депутатов от 14.11.2001г. № 136/18, Уставом муниципального образования город Гусь-Хрустальный, Совет народных депутатов муниципального образования город Гусь-Хрустальный **РЕШИЛ:**

1. Утвердить методику расчета годовой арендной платы за пользование недвижимым муниципальным имуществом, расположенным на территории муниципального образования город Гусь-Хрустальный согласно приложения.

2. Признать утратившим силу решение Гусь-Хрустального городского совета народных депутатов от 13.05.1998 № 87/10 «Об утверждении методики расчета годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, сооружениями).

3. Установить с 1 января 2015 года следующие ставки арендной платы:
- базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. в месяц 920,21 рублей;
- минимальная ставка месячной арендной платы за 1 кв.м. общей площади 150,54 рублей;

4. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации.

5. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2015 года.

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комиссию по собственности и экономической политике.

Председатель Совета народных депутатов
муниципального образования
город Гусь-Хрустальный

А. П. Сазонкин

Глава муниципального образования
город Гусь-Хрустальный

Н. Н. Балахин

МЕТОДИКА РАСЧЕТА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДВИЖИМЫМ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ, РАСПОЛОЖЕННЫМ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ

1. Общие положения

1.1 Настоящая Методика разработана в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Бюджетном Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением «О порядке управления и распоряжения имуществом (объектами) муниципальной собственности г. Гусь-Хрустальный», утвержденным решением Гусь-Хрустального городского Совета народных депутатов № 136/18 от 14.11.2001 г., Уставом муниципального образования город Гусь-Хрустальный и иным действующим законодательством.

1.2 Расчет арендной платы за пользование объектами недвижимого муниципального имущества – зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями производится в следующих случаях:

- для определения начальной (стартовой) цены договора при передаче в аренду имущества общей площадью до 200 кв.м. (включительно) путем проведения торгов;

- для установления арендной платы в договоре при передаче муниципального недвижимого имущества в аренду без проведения торгов в случаях, установленных законом.

Величина арендной платы в договоре аренды муниципального недвижимого имущества устанавливается в размере рыночной стоимости арендной платы объекта, определенной независимым оценщиком.

1.3 При аренде нежилого помещения несколькими арендаторами расчет площадей мест общего пользования (общие коридоры, вестибюли, санузлы, лестничные клетки и т.д.) производится пропорционально занимаемой арендатором основной площади.

1.4 Корректировка показателей и коэффициентов производится Советом народных депутатов города Гусь-Хрустальный по мере изменения социально-экономической ситуации и введения в действие новых нормативных актов.

Арендная плата подлежит перерасчету с учетом изменения применяемых в Методике коэффициентов, но не чаще 1 раза в год, с 1 января последующего финансового года.

1.5 Сумма ежемесячных платежей определяется как 1/12 от размера годовой арендной платы.

1.6 В формуле расчета арендной платы за помещение (здание, сооружение) не учитывается налог на добавленную стоимость (НДС) и арендная плата за

соответствующий земельный участок.

Коммунальные платежи, платежи за техническое обслуживание и другие услуги по содержанию арендуемых объектов нежилого фонда не включаются в расчет арендной платы и оплачиваются арендатором по отдельным договорам с специализированными и ресурсоснабжающими организациями.

1.7 Арендная плата, устанавливаемая в договоре аренды, не может быть ниже платы, определенной в соответствии с настоящей Методикой.

Иной размер арендной платы может быть установлен:

1) при частичном изменении состава арендуемого имущества;

2) по итогам торгов на право заключения договора аренды, но не ниже расчетной арендной платы;

3) на основании отчета независимого оценщика об определении рыночной стоимости арендной платы;

4) один раз в год по договорам аренды со сроком действия более одного года:

- при изменении расчетных коэффициентов, если арендная плата установлена на основании расчета;

- при изменении размера базовой ставки и минимальной ставки арендной платы за 1 квадратный метр в год;

- если арендная плата была установлена на основании рыночной оценки или по результатам торгов, пересмотр ее производится с учетом коэффициента перерасчета в порядке, определенном договором аренды.

2. Арендная плата за недвижимое муниципальное имущество

Сб - базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. на дату произведения расчета.

Смин - минимальная ставка арендной платы за 1 кв.м. в месяц на дату произведения расчета.

Утверждение ставок производится Советом народных депутатов муниципального образования город Гусь-Хрустальный не чаще 1 раза в год, с 1 января последующего финансового года.

S - площадь строения (помещения) _____ кв. м, в том числе:

подвалы _____ кв. м

цокольный этаж _____ кв. м

наземная часть _____ кв. м

Коэффициент износа:

(100% - % износа)

КИЗ = -----

100

Процент износа устанавливается по данным органов технической инвентаризации за текущий год. При отсутствии данных износ определяется на основании утвержденных норм амортизации.

Коэффициент качества строительного материала Км:

Устанавливается в зависимости от вида строительных материалов основных

конструкционных элементов здания (сооружения) – стен и дифференцируется по следующим категориям:

кирпич, ж/бетон - 1,4;

прочие - 1,0.

Коэффициент типа здания Кт:

Устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения недвижимого муниципального имущества и дифференцируется по следующим категориям:

отдельно стоящее здание - 0,7;

производственные помещения - 0,6;

встроенное пристроенное помещения в зданиях, жилых домах, общежитиях - 0,5;

встроенно-пристроенные помещения в производственных помещениях - 0,4;

складское помещение - 0,3.

Коэффициент качества недвижимого муниципального имущества:

$$К_{нж} = К_{к} + К_{о}$$

Коэффициент комфортности Кк:

- отдельно стоящее здание - 0,5;

- надземная встроенно-пристроенная часть, киоски, помещения, составляющие часть здания, - 0,3;

- подвал - 0,1.

Коэффициент степени технического обустройства Ко:

- водопровод, канализация, центральное отопление - 0,2;

- водопровод, канализация - 0,1;

- без удобств - 0,0.

Кр - коэффициент районирования недвижимого муниципального имущества:

Устанавливается для помещений, расположенных в зданиях:

- по ул. Калинина, 19/16; Интернациональной, 11 - 3;

- по ул.Калинина здание киоска-остановка; ул.им. Младшего лейтенанта Шитова, 4 - 1,1;

- по ул. Курская, 18-а; ул.Свердлова, 4; ул.2-ая Народная, 6-а; ул.Каховского, 6; ул.Чайковского, 9; ул. Маяковского, 15 – 0,8;

- по ул.Александра Невского – 0,7;

- по п.Гусевский, проезд Пожарный, 7 - 0,4.

Кио = коэффициент использования недвижимого муниципального имущества:

Устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора, осуществляемого непосредственно в арендуемом помещении. Вид деятельности арендатора подтверждается информационным письмом территориального органа Росстата РФ о присвоении кода ОКВЭД2, с целью использования помещения, иными документами.

При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата рассчитывается по максимальному коэффициенту использования занимаемой площади.

Кио = 1,0:

- для всех видов деятельности, осуществляемых непосредственно в арендуемом помещении, кроме установленных ниже;

Кио = 1,5:

- банк, пункт обмена валют, прием платежей от населения через платежные терминалы;

Кио = 1,2:

- фирмы, осуществляющие операции с ценными бумагами и валютой, лизинговые компании, инвестиционные и аудиторские фирмы, рекламные агентства, биржи;

- нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;

- центры и бюро, осуществляющие информационно-вычислительное обслуживание, консультации по техническому и программному обеспечению, по созданию программных продуктов;

- предприятия оптовой торговли.

Кп – коэффициент перерасчета арендной платы, учитывающий инфляцию.

Устанавливается в целях проведения ежегодного перерасчета арендной платы по договорам аренды со сроком действия более одного года, если арендная плата была установлена на основании рыночной оценки или по результатам торгов.

Кп=1,1.

Ксуб = 8 ко всей площади, сданной в субаренду.

Арендная плата в месяц (Ап.мес.) рассчитывается по формуле:

Ап.мес. = Сб x Киз x Км x Кт x Кнж x Кр x Кио x Ксуб x S.

Арендная плата минимальная (Ап.мин.) рассчитывается по формуле:

Ап.мин. = Смин x S x Кр.

Годовая арендная плата (Ап) рассчитывается по формуле:

Ап = Ап.мес. x 12;

Арендная плата в месяц, устанавливаемая в договоре аренды, не может быть ниже арендной платы минимальной, определенной в соответствии с настоящей Методикой.

При сдаче комплекса имущества в аренду месячная арендная плата устанавливается в размере 1% от остаточной балансовой стоимости имущества. Перечень объектов, входящих в состав комплекса имущества, устанавливается решением Совета народных депутатов муниципального образования город Гусь-Хрустальный.