ПРИЛОЖЕНИЕ

к решению Совета народных депутатов

Крапивинского муниципального района

от 29.12.2016 г. № 26

**МЕТОДИКА**

расчета арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности Крапивинского муниципального района, городских и сельских поселений, входящих в состав Крапивинского муниципального района, на 2017 год

Настоящая Методика определяет порядок расчета арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности Крапивинского муниципального района, городских и сельских поселений, входящих в состав Крапивинского муниципального района, по договорам аренды, заключенным без проведения торгов. Арендная плата, подлежащая перечислению арендатором за пользование имуществом Крапивинского муниципального района, городских и сельских поселений, входящих в состав Крапивинского муниципального района, подлежит обязательному перечислению в бюджет Крапивинского муниципального района в соответствии с действующим законодательством.

Амортизационные отчисления, коммунальные платежи, налоги на имущество и на землю, налог на добавленную стоимость не включаются в сумму арендной платы, рассчитываемой в соответствии с настоящей Методикой.

**1. Порядок расчета платы за аренду объектов недвижимости**

**(зданий, строений, нежилых помещений)**

Величина годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества определяется по следующей формуле:

**Ап = S ∙ (Сб ∙ Киз ∙ Кm ∙ Кз ∙ Кmд ∙ Кнж) : 10, где:**

1.1. **S** - общая площадь объекта недвижимости, передаваемого в аренду (кв. метров)

1.2. **Сб** - базовая величина стоимости строительства 1 кв.м в Кемеровской области – 24851 руб.

Установлена в соответствии с официальными данными государственного учреждения «Региональный центр по ценообразованию в строительстве Кемеровской области» от 24.12.2008 № 2738-Ц.

1.3. **Киз** - коэффициент износа рассчитывается по формуле:

**Киз = 1 - (К1 ∙ К2), где:**

**К1** – количество полных лет эксплуатации объекта недвижимости по состоянию на 1 января года, в котором объект передается в аренду.

Значение коэффициента **К2** устанавливается в зависимости от вида строительных материалов основных конструкционных элементов объекта недвижимости и дифференцируется по следующим категориям:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Характеристика объекта недвижимости | К2 |
| 1 | Здания передвижные цельнометаллические, деревометаллические | 0,1 |
| 2 | Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркасно-обшивные и другие аналогичные | 0,05 |
| 3 | Здания многоэтажные типа этажерок специального назначения (обогатительных фабрик, дробильных, размольных химических цехов и других аналогичных производств), здания одноэтажные бескаркасные со стенами каменной кладки, железобетонными, кирпичными, деревянными и другими перекрытиями | 0,02 |
| 4 | Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями | 0,012 |
| 5 | Здания, кроме вошедших в другие группы (с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями) | 0,01 |

В случае если **Киз** составляет 0,2 и менее, коэффициент износа объекта недвижимости устанавливается в размере 0,2.

1.4. **Кm** - коэффициент типа помещения

Значение коэффициента типа помещения устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения объекта недвижимости и дифференцируется по следующим категориям:

|  |  |
| --- | --- |
| Магазины, торговый центр | 0,5 |
| Административное, наземная встроенно-пристроенная часть в жилых домах | 0,4 |
| Производственное | 0,3 |
| Складское и прочие | 0,15 |
| Гаражи | 0,15 |
| Приспособленное для торговли | 0,35 |
| Места общего пользования (коридоры, сан.узлы) | 0,1 |

1.5. **Кз** - коэффициент территориальной зоны

Значения коэффициента территориальной зоны учитывают влияние на величину арендной платы близости к основным транспортным магистралям, торговым и административным центрам, наличие транспортной и иной инфраструктуры и т.д. и дифференцируется по следующим категориям:

пгт. Крапивинский, пгт. Зеленогорский 1,0

сельские территории 0,5

за чертой населенных пунктов 0,6

1.6. **Кmд** - коэффициент типа деятельности

Значение и категории дифференцирования коэффициента типа деятельности устанавливаются исходя из целей, в которых будет использоваться объект аренды:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1.6.1. | Нежилые помещения, используемые для организации ярмарок, предприятия и организации, использующие арендуемые помещения для розничной торговли промышленными товарами, предприятия, основным видом деятельности которых является оптовая и оптово-розничная торговля, торговля подакцизными товарами, коммерческо-посредническая и торгово-закупочная деятельность | 4,014 |
| 1.6.2. | Предприятия и физические лица, занимающиеся бытовым обслуживанием населения; коммерческие банки и его филиалы; дополнительные офисы | 2,008 |
| 1.6.3. | Административное пользование помещением (офис), кроме выше и ниже перечисленных | 1,707 |
| 1.6.4. | Предприятия потребительской кооперации, телекомпании, организация складского хозяйства (хранение, складирование и т.д.) | 1,2 |
| 1.6.5. | Негосударственные предприятия и организации, занимающиеся видами деятельности (кроме вышеперечисленных), оптово-розничная торговля медикаментами, а также со смешанными видами деятельности (занимающиеся и коммерцией, и производством при условии, что объем производственной деятельности не может быть менее 40 процентов от общего объема деятельности предприятий); рестораны, кафе, бары, предприятия быстрого питания | 1,004 |
| 1.6.6. | Негосударственные учреждения культуры, средства массовой информации, государственные и муниципальные предприятия, производство которых составляет более 75 процентов от общего объема реализации, предприятия общественного питания, кроме вышеперечисленных | 0,399 |
| 1.6.7. | Специализированные магазины (в том числе обслуживающие социально незащищенные группы населения), где более 75 процентов площади занято под реализацию основного товара (хлебные, книжные, комиссионные), организации, оказывающие платные медицинские услуги | 0,593 |
| 1.6.8. | Предприятия жилищно-коммунального хозяйства; муниципальные предприятия | 0,194 |
| 1.6.9. | Предприятия и организации городского (областного) хозяйства, почтовые отделения связи | 0,399 |
| 1.6.10. | Автостанции, автовокзалы | 0,915 |
| 1.6.11. | Посредническая деятельность | 2,097 |
| 1.6.12. | Предприятия связи | 2,008 |
| 1.6.13. | Предприятия, занимающиеся передачей, распределением электрической и тепловой энергии, монтажом, наладкой, ремонтом электрических и тепловых сетей | 2,378 |
| 1.6.14. | Для иных организаций и физических лиц | 0,368 |

Если объект аренды используется для нескольких видов деятельности, для расчета применяется наибольший коэффициент типа деятельности из осуществляемых арендатором в арендуемом помещении.

1.7. **Кнж** - коэффициент качества нежилого помещения рассчитывается по формуле:

**Кнж = (К1 + К2 + КЗ + К4), где:**

1.7.1. **К1** – коэффициент расположения помещения устанавливается по следующим категориям:

|  |  |
| --- | --- |
| Помещения на 1-ом и 2-ом этаже отдельно стоящего здания | 1,0 |
| Помещения на 1-ом и 2-ом этаже жилого дома и выше 2-го этажа | 0,9 |
| В подъезде жилого дома | 0,8 |
| Полуподвал (цоколь), чердак (мансарда) | 0,7 |

1.7.2. **К2** – степень технического обустройства устанавливается по следующим категориям:

|  |  |
| --- | --- |
| Наличие водопровода, горячей и холодной воды, канализации, центрального отопления | 0,25 |
| Отсутствие одного показателя К-2 снижать на коэффициент | 0,05 |

1.7.3. **К3** - высота потолков в помещении (средняя в здании) устанавливается по следующим категориям:

|  |  |
| --- | --- |
| Свыше 3 м | 0,1 |
| от 2,6 до 3 м | 0,06 |
| менее 2,6 м | 0,02 |

1.7.4. **К4** – техническое состояние устанавливается по следующим категориям:

1 - отличное

0,7 - нормальное

0,5 - удовлетворительное

0,3 - неудовлетворительное

0,1 - непригодное для использования

**«Отличное»** - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных и импортных материалов;

**«Нормальное»** - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов);

**«Удовлетворительное»** - помещение, пригодное к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20 процентов поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов);

**«Неудовлетворительное»** - помещение в текущем состоянии не пригодно 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; требуется восстановление отделки;

**«Непригодное для использования»** - помещение, не пригодное к использованию по функциональному назначению, необходимо принятие неотложных мер для его капитального ремонта; нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через межэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов в несущих конструкциях.

**2.Порядок расчета платы за аренду сооружений и движимого имущества (имущественного комплекса (предприятия), машин, оборудования, и т.п.)**

2.1. При сдаче в аренду сооружений и движимого имущества, арендная плата рассчитывается по формуле

**А = Кб ∙ Кз ∙ Кд ∙ Ктс, где:**

2.1.1. **Кб** – первоначальная (восстановительная) стоимость объекта аренды;

2.1.2. **Кз** – коэффициент территориальной зоны рассчитывается в соответствии с п. 1.5 настоящей Методики;

2.1.3. **Кд** - коэффициент, учитывающий вид деятельности и финансовое состояние предприятия устанавливается по следующим категориям:

|  |  |
| --- | --- |
| Для предприятий, обслуживающих социально значимые объекты (школы, дошкольные и лечебные учреждения и т.п.), а также объекты жилищно-коммунального хозяйства | 0,011 |
| Для предприятий, выпускающих товары народного потребления и (или) продукцию производственно-технического назначения (более 50 процентов) | 0,641 |
| Торговля | 1,308 |
| Предприятия сотовой связи | 1,069 |
| Для предприятий, занимающихся физкультурой, туризмом и спортом | 0,265 |
| Для предприятий, занимающихся производством, переработкой и реализацией сельскохозяйственной продукции | 0,15 |
| Судовождение | 3,171 |
| Предприятия, занимающиеся передачей, распределением электрической энергии | 1,347 |
| Строительство автомобильных дорог, деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам | 0,021 |
| Для иных организаций | 1,308 |

2.1.4. **Ктс** – коэффициент технического состояния имущества рассчитывается в соответствии с п. 1.7.4 настоящей Методики.

**3. Прочие условия определения величины арендной платы**

3.1. Арендная плата вносится арендатором в рублях, в сумме, установленной договором аренды.

Размер ежемесячного платежа определяется как 1/12 суммы годовой арендной платы. Для расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом за календарный период продолжительностью менее одного года размер арендной платы определяется из расчета 1/365 годовой суммы арендной платы, определенной настоящей Методикой, умноженной на количество дней соответствующего календарного периода.

3.2. На величину арендной платы, определенной в соответствии с настоящей Методикой, арендатором самостоятельно начисляется налог на добавленную стоимость.

Арендная плата без учета НДС перечисляется арендатором в консолидированный бюджет Крапивинского муниципального района на счет, указанный в договоре аренды, а сумма НДС, исчисляется на сумму арендной платы и перечисляется арендатором самостоятельно в соответствии с налоговым законодательством.