ПРОЕКТ

**ЗЕМСКОЕ СОБРАНИЕ**

**УИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНАПЕРМСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ**

|  |
| --- |
|  |

**О внесении изменений в решение**

**Земского Собрания Уинского**

**муниципального района**

от 21 ноября 2013 г. N 606

**«Об утверждении положения**

**о порядке передачи в аренду**

**имущества Уинского муниципального**

**района и методики расчета арендной**

**платы за использование имущества,**

**находящегося в собственности Уинского**

**муниципального района»**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом Уинского муниципального района, Земское Собрание Уинского муниципального района

РЕШАЕТ:

1. Внести изменение в приложение 2 к Решению Земского Собрания от 21.11.2013 № 606 «Об утверждении положения о порядке передачи в аренду имущества Уинского муниципального района и методики расчета арендной платы за использование имущества, находящегося в собственности Уинского муниципального района», изложив его в новой редакции, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль над исполнением решения возложить на постоянную комиссию по бюджету, экономической политике и налогам Земского Собрания Уинского муниципального района.

3. Решение вступает в силу с 01.01.2019 подлежит опубликованию на официальном сайте Уинского муниципального района в сети интернет, а также в районной газете "Родник-1".

Председатель Земского Собрания

муниципального района Е.М. Козлова

Глава муниципального района А.Н. Зелёнкин

Приложение к решению

Земского Собрания

от \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА,**

**НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ УИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", на основании Устава Уинского муниципального района Пермского края, Положения о порядке передачи в аренду имущества Уинского муниципального района, утвержденного решением Земского Собрания от 21.11.2013 № 606.

1.2. Настоящая Методика устанавливает порядок определения размера арендной платы за следующие объекты муниципального имущества:

* отдельно стоящие здания;
* входящие в состав нежилых зданий отдельные нежилые помещения;
* входящие в состав жилых зданий отдельные нежилые помещения (встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные);
* части нежилых помещений;
* движимое имущество;
* сооружения.

1.3. При расчете размера арендной платы не учитывается налог на добавленную стоимость (далее - НДС).

В соответствии с пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации обязанность по начислению и уплате НДС несет арендатор, за исключением физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями.

НДС для физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, рассчитывается отдельной строкой и прибавляется к сумме арендной платы.

Бюджетные и автономные учреждения являются плательщиками НДС и должны самостоятельно удерживать и перечислять НДС.

1.4. Платежи за электроэнергию, техническое обслуживание, коммунальные и другие услуги по содержанию арендуемых объектов нежилого фонда не включаются в расчет арендной платы и возмещаются арендатором, по отдельным договорам.

1.5. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

1.6. При сдаче в аренду помещений, используемых арендаторами менее 30 календарных дней или менее 1 календарного дня, предусматривается дневная и часовая арендная плата, соответственно:

1.6.1. дневная арендная плата рассчитывается по формуле:

**Аб \* S / 12 мес. / 30 дней x кол-во арендуемых дней в месяц;**

1.6.2. часовая арендная плата рассчитывается по формуле:

**Апл = Аб \* S / 12 мес. / 30 дн. / 8 ч. \* Рчас.,** где

Апл – размер арендной платы за час;

Аб - годовая базовая ставка арендной платы за 1 кв. м. определяется согласно п. 2.2. настоящей Методики;

S – арендуемая площадь;

Рчас - количество часов аренды;

**2. Определение размера арендной платы за нежилые помещения**

**(здания)**

2.1. Величина годовой арендной платы за нежилые помещения, здания сооружения определяется по формуле:

**Ап = Аб x П x Кз x Км x Кс x Кэ x Кзп x Кк x Ктд, где**

Ап - размер годовой арендной платы;

Аб - годовая базовая ставка арендной платы за 1 кв. м;

П - занимаемая площадь;

Кз - коэффициент территориальной зоны;

Км - коэффициент материала стен/ коэффициент материала пола (для сооружений);

Кс - коэффициент состояния объекта;

Кэ - коэффициент срока эксплуатации объекта;

Кзп - коэффициент занимаемой площади;

Кк - коэффициент качества объекта, который определяется по формуле:

Кк = (Кк1 + Кк2 + Кк3) + Кк4 (для сооружений), где:

Кк1 - коэффициент степени благоустройства;

Кк2 - коэффициент размещения объекта;

Кк3 - коэффициент удобства пользования;

Кк4 - коэффициент дополнительного оборудования, (применяется только для сооружений).

Ктд - коэффициент типа деятельности арендатора.

2.2. Годовая базовая ставка принимается равной средней расчетной стоимости строительства и приобретения 1 кв. м общей площади жилья по муниципальным районам и городским округам Пермского края, утвержденной постановлением Правительства Пермского края на 1 квартал следующего года.

Годовая базовая ставка утверждается постановлением администрации Уинского муниципального района в 4 квартале текущего года и действует в течение всего следующего года.

2.3. Коэффициент территориальной зоны (Кз) принимает значения:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование территории (Кз) | Значение коэффициента |
| с. Уинское: ул. Ленина, ул. Свободы, ул. Пролетарская, ул. Коммунистическая до пересечения с ул. Калинина  | 0,8 |
| с. Уинское: прочие улицы и территории  | 0,75 |
| с. Аспа, с. Суда, с. Чайка  | 0,7 |
| д. Ломь, с. Воскресенское, с. Нижний Сып | 0,5 |
| с. Верхний Сып, д. Иштеряки, д. Барсаи, д. Усть-Телес, д. Красногорка, д. Кочешовка | 0,4 |
| прочие населенные пункты и территории | 0,2 |

2.4. Коэффициент материала стен (Км) (**только для зданий/помещений**) принимает значения:

|  |  |
| --- | --- |
| Материал стен | Значение коэффициента |
| кирпичные | 0,80 |
| каркасно-кирпичные, железобетон | 0,75 |
| шлакоблоки, гипсоблоки | 0,70 |
| деревянно-кирпичные  | 0,65 |
| деревянные  | 0,60 |
| прочие  | 0,50 |
| Для подвальных помещений / зданий применяется Км - 0,8. |

2.4.1. Коэффициент материала пола (Км), (**для сооружений**):

|  |  |
| --- | --- |
| Материал стен | Значение коэффициента |
| асфальт, бетон, тротуарный камень, плитка, деревянные и прочие основания, устроенные промышленным способом | 0,4 |
| гравийное, щебеночное, булыжное | 0,3 |
| прочие | 0,2 |

2.5. Коэффициент состояния объекта (Кс) принимает следующие значения:

|  |  |
| --- | --- |
| **Состояние объекта** | **Значение коэффициента** |
| хорошее состояние объекта (проведен текущий ремонт, дефектов при обследовании не выявлено, не нуждается в ремонте) | 0,45 |
| удовлетворительное состояние объекта (нуждается в проведении текущего ремонта, отдельных работ капитального характера) | 0,3 |
| неудовлетворительное состояние объекта (объект не может эксплуатироваться без проведения капитального ремонта) | 0,1 |

2.6. Коэффициент срока эксплуатации (Кэ) имеет следующие значения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Число полных лет эксплуатации** | **значение** |
| 1-20 | 0,6 |
| 21-40 | 0,5 |
| 41-60 | 0,4 |
| Более 60 | 0,3 |

2.7. Коэффициент занимаемой площади (Кзп) имеет следующие значения:

|  |  |
| --- | --- |
| **Занимаемая площадь,** кв. м | **Значение коэффициента** |
| до 20  | 0,9 |
| от 20 до 100  | 0,7 |
| от 101 до 150  | 0,6 |
| от 151 до 300  | 0,5 |
| от 301 до 400  | 0,4 |
| 401 до 500  | 0,3 |
| свыше 500  | 0,2 |

2.8. Коэффициент качества (Кк) определяется по формуле:

Кк = Кк1 + Кк2 + Кк3 (для зданий);

Кк = Кк1 + Кк2 + Кк3 + Кк4 (для сооружений);

2.8.1. Коэффициент благоустройства объекта (Кк1) имеет следующие значения:

- при наличии всех видов благоустройства (водоснабжение, канализация, центральное или автономное отопление, энергоснабжение) - 0,4;

- при отсутствии в объекте какого-либо из перечисленных видов благоустройства - минус 0,1.

При аренде нежилого помещения (его части) считается, что водоснабжение или канализация в помещении отсутствуют, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, находящихся в здании.

2.8.2. Коэффициент размещения объекта (Кк2) имеет следующие значения:

|  |  |
| --- | --- |
| **Размещение объекта** | **Значение коэффициента** |
| 1-й этаж | 0,4 |
| 2-й этаж и выше | 0,3 |
| цокольный этаж | 0,2 |
| подвал, прочие (применяется в т.ч. для гаражей) | 0,1 |
| **для сооружений** |
| Закрытое (бассейны, ангары, крытые стадионы, склады, навесы, арки, т.д.) | 0,4 |
| Открытое (открытые стадионы, автостоянки, летние кафе, площадки для хранения грузов, подъездные пути, т.д.) | 0,2 |

2.8.3. Коэффициент удобства пользования (Кк3) имеет следующие значения:

|  |  |
| --- | --- |
| **Размещение объекта** | **Значение коэффициента** |
| Отдельно стоящее здание / сооружение | 0,3 |
| Отдельных вход | 0,2 |
| прочие | 0,12 |

2.8.4. Кк4 - коэффициент дополнительного оборудования, принимается равным:

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.) - **0,1**

при отсутствии вышеперечисленного оборудования - **0**.

2.9. Коэффициент типа деятельности (Ктд) определяется в зависимости от цели использования:

Ктд для использования под:

* Банки, страховые компании (кроме медицинских), рестораны, бары, ломбарды, риелторская деятельность, пункты обмена валют, офисы для организаций, осуществляющих операции с недвижимостью, рекламная деятельность, предприятия и предприниматели, использующие помещения только для осуществления розничной продажи алкогольной, табачной продукции – **1,26**
* Офисы организаций, осуществляющих операции с ценными бумагами, лизинговые компании, организации, осуществляющие инвестиционную, аудиторскую, оценочную, биржевую деятельность, нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации – **1,1.**
* Предприятия розничной торговли промышленными и продовольственными товарами смешанного ассортимента с реализацией алкогольной продукции – **1,15**.
* Магазины розничной торговли промышленными и продовольственными товарами смешанного ассортимента без реализации алкогольной продукции, кафе, столовые, автосервис, стоянки автомобилей, предприятия и предприниматели, осуществляющие продажу одежды, бытовой и офисной техники, мебели, - **1.**
* Гостиницы и гостиничные центры, гаражи для хранения служебного и личного автотранспорта, типографии, - **0,8.**
* Предприятия и предприниматели, осуществляющие продажу детского питания и детских товаров, комиссионная торговля, производство продуктов питания, лаборатории, конторы вторсырья и бытовых отходов, фирмы по организации санитарной очистки, уборки и озеленения, предприятия ЖКХ - **0,6.**
* Мастерские и ателье по изготовлению и ремонту обуви, ремонту бытовой техники, по пошиву и ремонту одежды, ремонту ювелирных изделий, прочие виды бытового обслуживания, парикмахерские услуги, фотоуслуги, ритуальные услуги, прокат, издательства и редакции средств массовой информации, телерадиоцентры, информационные агентства, предприятия общественного питания (кроме тех, для которых Ктд = 1), реализация товаров по фиксированным ценам и товаров для льготных категорий населения, аптеки и аптечные киоски, оптики, массажные кабинеты, оказание ветеринарной помощи, а также реализация кормов и медикаментов для животных и птиц - **0,5**
* Организации, предоставляющие услуги электро- и радиосвязи, предприятия почтовой связи, телеграфы, телефонные узлы и станции, пункты приема платежей за услуги электро- и радиосвязи, предприятия и предприниматели, использующие помещения для оказания автотранспортных услуг по перевозке пассажиров, - **0,3.**
* Предприятия и предприниматели, использующие помещения для оказания услуг в области культуры, здравоохранения, физической культуры, медицинские страховые компании, помещения для учебных заведений, дающих высшее, среднее специальное, среднее образование (вне зависимости от организационно-правовой формы собственности), профессиональное обучение в рамках организаций, книжная торговля, общественные организации, фонды, партии – **0,2**.
* Предприятия и предприниматели, использующие не менее чем на 1/3 на основном производстве труд инвалидов; помещения, предоставленные учреждениям, организациям, государственным службам, финансируемым из федерального и областного бюджетов, - **0,1.**
* Производство и переработка сельскохозяйственной продукции, склады, хранение государственных архивов - **0,1.**

При многофункциональном использовании помещения арендная плата рассчитывается исходя из типа деятельности арендатора, предусматривающего максимальный коэффициент.

**3. Определение размера арендной платы за инженерные сооружения и коммуникации (энергетические подстанции, водонапорные башни, емкости, резервуары, сети тепло-, водо-, газо- и энергоснабжения, ограждающие конструкции).**

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

**Ас = Сб x Ни x Кд**, где

Ас - арендная плата за сооружение;

Сб - балансовая (рыночная) стоимость сооружения;

Ни - годовая норма износа в процентах по данному виду сооружений;

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.

**4. Определение размера арендной платы за движимое имущество**

4.1. Величина годовой арендной платы за аренду транспортных средств, машин и оборудования, передаточных устройств, инструментов, хозяйственного инвентаря, бытовой и офисной техники и прочих видов движимого имущества определяется по формуле:

**Ап = На x Кэ x Ктд**, где

Ап - величина годовой арендной платы;

На - норма амортизационных отчислений (износ) в суммовом выражении;

Кэ - коэффициент эксплуатации транспортных средств, механизмов и оборудования;

Ктд - коэффициент типа деятельности.

4.2. Норма амортизационных отчислений (На) в суммовом выражении определяется путем умножения балансовой стоимости объекта на норму амортизационных отчислений, установленную Едиными нормами, утвержденными Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990 N 1072.

В случаях, если балансовая стоимость объекта, подлежащего передаче в аренду, не определена, арендная плата устанавливается исходя из рыночной стоимости объекта, устанавливаемой в результате проведения оценки объекта независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

4.3. Коэффициент эксплуатации (Кэ) определяется в зависимости от процента амортизации (износа) транспортных средств, механизмов и оборудования с момента ввода.

Значение Кэ приведено в следующей таблице:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Процент амортизации (износа) | 1-30 | 20-50 | 50-80 | 80-100 | Свыше 100 |
| Значение Кэ | 1,4 | 1,3 | 1,2 | 1,0 | 0,8 |

4.4. Коэффициент типа деятельности (Ктд) определяется в зависимости от цели использования имущества:

Тип деятельности - Ктд:

Производство и переработка сельскохозяйственной продукции - 0,4.

Предприятия, индивидуальные предприниматели и физические лица, выполняющие муниципальные заказы, предоставляющие жилищно-коммунальные услуги, - 0,5.

Государственные учреждения и предприятия - 0,6.

Предприятия и индивидуальные предприниматели, оказывающие автотранспортные услуги по перевозке пассажиров, - 0,8.

Для всех остальных видов деятельности - 1,5.