*Российская Федерация*

*Костромская область Красносельский муниципальный район*

*Совет депутатов Чапаевского сельского поселения*

***РЕШЕНИЕ***

*От 28 декабря 2006 года № 90*

***О методике расчета арендной платы за использование муниципального имущества, Чапаевского сельского поселения района Костромской области.***

*В целях повышения эффективности управления объектами недвижимости, находящимися в муниципальной собственности Чапаевского сельского поселения, привлечения инвестиций для их реконструкции, пополнения бюджета сельского поселения за счет аренды муниципального имущества, приведения величины арендных ставок за использование недвижимого муниципального имущества в соответствие с рыночными ставками, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Постановлением губернатора Костромской области от 28.02.2006 года № 204 «Об утверждении Методики расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области», -*

*Совет депутатов РЕШИЛ:*

1. *Утвердить прилагаемую Методику расчета арендной платы за использование муниципального имущества Чапаевского сельского поселения.*
2. *Установить минимальную величину годовой арендной платы за использование недвижимого муниципального имущества Чапаевского сельского поселения, 100 рублей за 1 кв.м.*
3. *Рекомендовать главе администрации Чапаевского сельского поселения:* 
   1. *Применять с 01.01.2007 года прилагаемую Методику при расчете арендной платы по вновь заключенным договорам аренды за пользование недвижимым муниципальным имуществом Чапаевского сельского поселения;*
   2. *Произвести перерасчет арендной платы по действующим договорам аренды муниципального имущества с применением повышающего коэффициента 1,3 к установленному размеру арендной платы.*
   3. *Уведомить арендаторов муниципального имущества Чапаевского сельского поселения об изменении размера арендной платы в установленном порядке.*
4. *Направить настоящее решение для подписания и опубликования в газете «Чапаевский вестник» Главе Чапаевского сельского поселения Афанасьевой Г.Н.*

*5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию при Совете депутатов Чапаевского сельского поселения по экономике, бюджету и налогам (Иванов А.Ю.).*

*6. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2007.*

*Глава поселения Г.Н Афанасьева.*

*Приложение*

*к решению Совета депутатов*

*от 28 декабря 2006 г.*

*№ 80*

***Методика***

***Определения платы за использование муниципального имущества Чапаевского сельского поселения.***

*Арендная плата за здания (помещения)*

*Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Адрес арендатора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Расчетный счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Наименование объекта, имущества, передаваемого*

*в аренду :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Местонахождение арендуемого имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*2.Показатели для определения платы*

*Площадь здания (помещения) (S) кв.м.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*в том числе:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Базовая величина стоимости 1 кв.м. (См) = 100 руб.*

*3. Повышающие и понижающие коэффициенты:*

*3.1.Коэффициент вида строительного материала ( по виду материала капитальных стен здания (помещения), (Км):*

*Кирпич – 1,5*

*Железобетон – 1,2*

*Комбинированные материалы (дерево, кирпич, железобетон) – 0,9*

*Дерево – 1,0*

*Прочие – 0,8*

* 1. *Коэффициент типа здания (помещения) (Кт):*

*Административное – 2,0*

*Торговое – 1,5*

*Гаражи – 1,5*

*Производственное – 1,2*

*Общежитие – 1,2*

*Здание памятник – 1,0*

*Складское – 1,0*

*Учебный корпус – 1,0*

*Прочие – 1.0*

* 1. *Коэффициент территориальной зоны расположения объекта (Кз)*

*Кз – 1*

*3.4.Коэффициент цели использования здания (помещения), (Кци):*

*К = 3,0 – банки, пункты обмена валют, казино, ночные клубы, залы игровых автоматов*

*К = 2,5 – камеры хранения, услуги по хранению товаров, склады (как основная цель использования помещений), ломбарды.*

*К = 2,0 – биржи, страхование (кроме медстрахования, социального страхования), рестораны, бары, кафе, закусочные, кафетерии, рекламные агентства, гостиницы, мотели, бани-сауны, косметические кабинеты, аудиторские фирмы, автосервис, офисы, ювелирные мастерские.*

*К = 1,5 – торговля продовольственными и непродовольственными товарами (розничная и оптовая), хранение нефтепродуктов, предоставление услуг сотовой и радиотелефонной связи.*

*К = 1,4 – проектирование, транспортно-экспедиционные услуги, гаражи, нотариальная деятельность; кабельное телевидение, радиовещание, телеграфно-телефонная связь, телетрансляционные станции, стоматологические кабинеты, медицинские услуги населению, компьютерные залы, фотоуслуги.*

*К = 1,3 – автошколы, парикмахерские, фотоуслуги, химчистки, органы налоговых служб, органов юстиции, службы судебных приставов, службы мировых судей, органов МВД, изготовление и ремонт швейных и трикотажных изделий, ремонт обуви, ремонт часов, ремонт бытовой техники, ритуальные услуги, аптеки, спортивные залы;*

*К = 1,0 – столовые детские кафе, безалкогольные кафе, (кафетерии, закусочные, бары и другие безалкогольные предприятия общественного питания), осуществление образовательной и учебно-методической деятельности государственными и негосударственными организациями, ремонтно-реставрационные мастерские, общественные туалеты;*

*К = 0,9 – почтовая связь, спецсвязь, отделы и службы государственных унитарных предприятий и учреждений;*

*юридические консультации, адвокатские конторы, осуществление образовательной и учебно-методической деятельности негосударственными организациями;*

*К = 0,5 –лаборатории, экспертизы, размещение научных и опытных станций, общественных организаций, организаций профсоюзов, школьных и дошкольных учреждений, творческих студий и организаций, осуществляющих работу с детьми и подростками;*

*К – 1,0 - другие виды использования помещения, не вошедшие в настоящий перечень*

*. Для помещений общего назначения (коридоры, санузлы, вспомогательные, подсобные) применяется коэффициент по основной цели использования.*

*3.5. Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж):*

*Кнж = (6.1 + 6.2 + 6.3 + 6.4) / 4*

*3.5.1. (Кнж 1) Расположение помещения:*

*Отдельно стоящее здание – 1,2*

*Встроенно-пристроенная часть – 1,0*

*Цокольный этаж – 0,9*

*Чердак (мансарда, антресоли) – 0,6*

*Полуподвал – 0,6*

*Подвал – 0,5*

* + 1. *(Кнж 2) Степень технического обустройства:*

*Наличие водопровода, канализации, горячей воды и центрального отопления – 1,1*

*Наличие водопровода, канализации и центрального отопления – 1,0*

*Наличие водопровода, канализации – 0,5*

*Наличие центрального отопления - 0.5*

*Прочие – 0,3*

*Без коммунального обеспечения – 0,0*

* + 1. *(Кнж 3) Высота потолков в помещении (средняя по арендуемым помещениям)*

*Свыше 3м – 1,1*

*2,6 – 3 м – 1,0*

*Менее 2,6 – 0,0*

* + 1. *(Кнж 4) Удобство коммерческого использования:*

*Кнж 4 = 1,0*

*4. При расчете арендной платы здания-памятники устанавливаются следующие коэффициенты:*

*4.1. Специальный коэффициент (Кспец) = от 0,1 до 1,0*

*4.2. Коэффициент архитектурно-исторические ценности памятника (Кист):*

* *архитектурно-исторические памятники до 1812 г. (в т.ч. классицизм) – 2,0*
* *архитектурно-исторические памятники 1812-1850гг («ампир» и другие стили) – 1,8*
* *архитектурно-исторические памятники середина XIX–начало XXвв – 1,6*
* *архитектурно-исторические памятники 1900-1917 гг. («модерн»), историческая застройка – 1,5*
* *архитектурно-исторические памятники 1917–1930 гг. – 1,3*
* *архитектурно-исторические памятники 1930-1950 гг. – 1,1*

*Годовая арендная плата:*

*Ап = S\* (См\* Км\*Кт\*Кз\*Кци\*Кнж) \*Кспец\*Кист*

*Где См – минимальная величина арендной платы за 1 кв.м.*

*Годовая арендная плата за 1 кв.м. в рублях рассчитывается по формуле: Ап./ S, где S – площадь помещения.*

*Величина арендной платы за 1 кв.м. для коммерческих и некоммерческих организаций не может быть установлена ниже минимальной величины арендной платы за 1 кв.м. Если рассчитанная по формуле величина арендной платы меньше минимальной, то в качестве величины арендной платы за 1 кв.м. принимается минимальная величина арендной платы за 1 кв.м.*

*Сумма ежемесячных платежей в рублях определяется по формуле Ап:12, где Ап – арендная плата в год; 12 – количество месяцев в году.*

*Сумма арендной платы, подлежащей перечислению арендатором, подлежит увеличению на сумму налога на добавленную стоимость по ставке, устанавливаемой Налоговым кодексом Российской Федерации.*

*Порядок и условия возмещения расходов по эксплуатации, содержанию, сохранности и страхованию арендуемого (и непосредственно связанного с ним) имущества, расчеты за коммунальные услуги определяются по договоренности между арендаторами и балансодержателями муниципального имущества (либо со специализированными организациями в порядке, согласованным балансодержателем) путем заключения соответствующих договоров.*

*Арендная плата за имущественные комплексы и движимое имущество.*

*Арендная плата в год за имущественные комплексы и движимое имущество устанавливается в размере фиксированной величины, исчисляемой в процентах от полной восстановительной стоимости имущества в действующих ценах в зависимости от сферы деятельности предприятия –арендатора:*

* *за муниципальное имущество, передаваемое в текущую аренду:*

*1. Промышленность 1 –3 %*

*2. Строительство 1 – 3%*

*3. Бытовое обслуживание населения 1 – 5%*

*4. Торговля 1 – 5%*

*5. Прочая коммерческая деятельность 5 - 10%*

*6. Некоммерческая деятельность 0,5 – 2%*

*В отдельных случаях при заключении договоров с комитетом имущественных и земельных отношений, учитывая финансовое состояние арендаторов, процент может быть установлен в пределах банковского процента или по договоренности сторон, но не ниже 0,5%.*

*Особые условия расчета арендной платы.*

*1. Комитет вправе установить арендую плату с применением рыночного коэффициента – (К рын.) в пределах от 0,1 до 10 (но не ниже минимальной ставки арендной платы).*

*Значение К рын. утверждается:*

*-при аренде объектов-памятников – комиссией по управлению муни ципальным имуществом Красносельского района.*

*Рыночный коэффициент (К рын.) применяется в случаях:*

1. *от 0,1 до 1,0 :*

* *при заключении договоров аренды с государственными, муниципальными учреждениями;*
* *при передаче в аренду невостребованного имущества, не пользующегося спросом (с низкой доходностью) или пользующегося специфическим спросом;*
* *при передаче в аренду имущества, находящегося в отдаленных районах либо в местах с отсутствием транспортной инфраструктуры;*

*2) от 1,0 до 10,0:*

* *при передаче в аренду имущества юридическим лицам, зарегистрированным вне территории Красносельского района;*
* *при передаче в аренду имущества, используемого услуг теле- и радиовещания (оказание платных услуг населению сельского поселения), а также под платные автостоянки, камеры хранения;*
* *при целевой передаче имущества в аренду (минуя конкурс).*

*2. Комитет имущественных и земельных отношений может установить минимальную арендную ставку арендной платы в соответствии с условиями договора аренды в случае, когда на момент сдачи в аренду помещение требует капитального ремонта, либо полностью освободить арендатора от арендной платы на период проведения работ.*

*3. В случае, если в результате расчета по настоящей методике возникает уменьшение ставки арендной платы, по сравнению с существующей на 01.01.2006 года, по действующим договорам аренды, применяется коэффициент дифференциации (Кдиф) (приведения к существующей ставке арендной платы за 1 кв.м.):*

*Кдиф = (Ставка Ап сущ. : Ставка Ап нов.)*

*Ставка Ап нов. = Ставка Ап нов.х Кдиф*

*где Ставка Ап нов. – годовая ставка аркендной платы, рассчитанная по настоящей методике;*

*Ставка Ап сущ. – годовая ставка арендной платы по состоянию на 01.01.2006 года.*

*4. По договорам аренды, где расчет арендной платы производился с применением повышающего рыночного коэффициента, а также заключенным по итогам конкурсов, перерасчет не производится, если действующая арендная плата по ним больше рассчитанной в соответствии с настоящей методикой.*