

563

31.05.2023

Об утверждении Методики расчета
арендной платы за муниципальное имущество, находящееся в собственности
Горнозаводского городского округа Пермского края

Руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Думы Горнозаводского городского округа Пермского края от 22 июня 2020 г. № 277 «Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества, находящегося в собственности Горнозаводского городского округа Пермского края», статьями 21, 29 Устава Горнозаводского городского округа Пермского края, Дума Горнозаводского городского округа Пермского края

РЕШАЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета арендной платы за муниципальное имущество, находящееся в собственности Горнозаводского городского округа Пермского края.

2. Признать утратившими силу решения:

2.1. Земского Собрания Горнозаводского муниципального района от 27 апреля 2005 г. № 57 «Об утверждении Методики расчета платы за аренду нежилых помещений (зданий) и основных фондов, являющихся собственностью Горнозаводского муниципального района»;

2.2. Думы Горнозаводского городского поселения от 27 ноября 2006 г. № 93 «Об утверждении Методики расчета платы за аренду нежилых помещений (зданий) и основных фондов, являющихся собственностью Горнозаводского городского поселения»;

2.3. Земского Собрания Горнозаводского муниципального района от 26 декабря 2007 г. № 123 «О внесении изменений в решение Земского Собрания муниципального образования «Горнозаводский район» от 27.04.2005 № 57»;

2.4. Совета депутатов Пашийского сельского поселения от 28 декабря 2007 г. №75 «Об утверждении Методики расчета платы за аренду нежилых помещений (зданий) являющимися собственностью Пашийского сельского поселения»;

2.5. Совета депутатов Кусье-Александровского сельского поселения от
22 января 2008 г. № 5 «Об утверждении Методики расчета платы за аренду нежилых помещений (зданий) являющимися собственностью Кусье-Александровского сельского поселения»;

2.6. Совета депутатов Бисерского сельского поселения от 20 декабря 2012 г. № 45 «Об утверждении Методики расчета платы за аренду нежилых помещений (зданий) являющимися собственностью Бисерского сельского поселения»;

2.7. Совета депутатов Медведкинского сельского поселения от 24 декабря 2014 г. № 59 «Об утверждении Методики расчета платы за аренду нежилых помещений (зданий) являющимися собственностью Медведкинского сельского поселения»;

2.8. Земского Собрания Горнозаводского муниципального района от
27 декабря 2017 г. № 200 «Об утверждении коэффициента индексации для расчета платы за аренду нежилых помещений (зданий), являющихся собственностью Горнозаводского муниципального района, на 2018 год»;

2.9. Земского Собрания Горнозаводского муниципального района от 29 апреля 2009 г. № 23 «О внесении изменений в решение Земского Собрания Горнозаводского района от 27 апреля 2005 г. № 57»;

2.10. Думы Горнозаводского городского поселения от 19 февраля 2008 г. № 5 «О внесении изменений в решение Думы Горнозаводского городского поселения от 27.11.2006 № 93»;

2.11. Думы Горнозаводского городского поселения 12 марта 2018 г. № 49 «О внесении изменений в решение Думы Горнозаводского городского поселения от 27.11.2006 № 93».

3. Обнародовать настоящее решение в зданиях, расположенных по адресам:
г. Горнозаводск, ул. Кирова, 65, г. Горнозаводск, ул. Свердлова, 59, р.п. Теплая Гора, ул. Советская, 5, р.п. Промысла, ул. Комсомольская, 1, р.п. Кусье – Александровский, ул. Ленина,2, р.п. Пашия, ул. Ленина, 4, п. Вильва,
ул. Пионерская, 6, р.п. Медведка, ул. Октябрьская, 18, п. Средняя Усьва,
ул. Советская, 12, р.п. Бисер, ул. Советская, 23, р.п. Старый Бисер, ул. Ермакова, 1, р.п. Сараны, ул. Кирова, 2, а также разместить на официальном сайте администрации Горнозаводского городского округа Пермского края ([www.gornozavodskii.ru](http://www.gornozavodskii.ru)).

4. Настоящее решение вступает в силу с момента обнародования.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянный депутатский комитет Думы Горнозаводского городского округа Пермского края по экономическим вопросам, бюджету, налогам и развитию инфраструктуры
(Кетов Ю.И.).

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Думы Горнозаводского городского округа Пермского края\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Т. Роман | И.о. главы городского округа - главы администрации Горнозаводского городского округа Пермского края\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Ю. Кропачев |

УТВЕРЖДЕНА
решением Думы
Горнозаводского
городского округа
Пермского края

от 31.05.2023 № 563

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО, НАХОДЯЩЕЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРНОЗАВОДСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕРМСКОГО КРАЯ**

**I. Общие положения**

1.1. Настоящая Методика разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Думы Горнозаводского городского округа от 22.06.2020 № 277 «Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества, находящегося в собственности Горнозаводского городского округа Пермского края», Уставом Горнозаводского городского округа Пермского края.

1.2. Настоящая Методика устанавливает общие правила определения арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Горнозаводского городского округа Пермского края.

1.3. Расчет арендной платы за использование имущества, находящегося в казне муниципального образования «Горнозаводский городской округ Пермского края», осуществляет управление земельно-имущественных отношений администрации Горнозаводского городского округа Пермского края.

Расчет арендной платы за использование имущества, переданного муниципальным учреждениям и предприятиям, осуществляют такие учреждения и предприятия самостоятельно.

1.4. Расходы по содержанию имущества, в том числе коммунальные и эксплуатационные услуги, в расчет арендной платы не включаются и оплачиваются арендатором самостоятельно поставщикам таких услуг на основании заключенных договоров.

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

1.6. Арендатор вправе обратиться к Арендодателю с заявлением, по форме согласно приложению к настоящей Методике и приложением дефектной ведомости, о зачете стоимости проведенного капитального ремонта или реконструкции нежилого помещения (здания) в счет арендной платы по договору аренды, но не более чем 50% от размера годовой арендной платы. При этом размер предоставленного зачета не должен превышать суммы документально подтвержденных затрат арендатора на проведение ремонта (реконструкции).

При проведении арендатором капитального ремонта или реконструкции помещения (здания) по согласованию с Арендодателем арендатор представляет соответствующую документацию (смета расходов на проведение ремонтных работ, акт приемки выполненных работ)».

**II. Расчет арендной платы за нежилые помещения (здания).**

2.1. Нежилые помещения (здания) подразделяются на следующие объекты:

- отдельно стоящие здания (гаражи, ангары и т.д.);

- входящие в состав нежилых зданий отдельные нежилые помещения;

- входящие в состав жилых зданий отдельные нежилые помещения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные);

- части нежилых помещений;

- строения, сооружения или объекты незавершенного строительства.

2.2. Величина годовой арендной платы без НДС за нежилые помещения (здания) определяется по следующей формуле:

Ап = Сб x Кц x П x Кэ x Км x Кт x Кз x Ктд x Кнж, где:

Ап - размер годовой арендной платы (в рублях);

Сб - годовая базовая ставка арендной платы за 1 кв. м (в рублях);

Кц - коэффициент индексации;

П - площадь арендуемого помещения (кв. м);

Кэ - коэффициент эксплуатации здания;

Км - коэффициент вида строительного материала (материалы наружных стен здания);

Кт - коэффициент типа здания;

Кз - коэффициент территориальной зоны;

Ктд - коэффициент типа деятельности;

Кнж - коэффициент качества нежилого помещения.

2.3. Расчетная величина годовой базовой ставки арендной платы за 1 кв. м (Сб) устанавливается в размере 18000 руб.

2.4. Годовая базовая ставка арендной платы за 1 кв. м (Сб) ежегодно индексируется путем умножения размера годовой базовой ставки (Сб) за предыдущий год на коэффициент индексации.

Коэффициент индексации (Кц) на очередной финансовый год устанавливается ежегодно постановлением администрации Горнозаводского городского округа Пермского края и применяется в отношении всех действующих договоров аренды, в том числе в отношении арендной платы определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Коэффициент индексации (Кц) соответствует показателю инфляции в регионе в соответствии со сценарными условиями функционирования экономики Пермского края и прогнозом социально-экономического развития Пермского края на текущий и плановый период, утвержденными губернатором Пермского края.

2.5. Коэффициент эксплуатации здания (Кэ) определяется исходя из времени эксплуатации здания с момента ввода. Значение Кэ приведено в следующей таблице:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Число полных лет эксплуатации здания с момента ввода | 1-10 | 11-20 | 21-30 | 31-40 | 41-50 | 51-60 | Свыше 60 |
| Значение Кэ | 0,95 | 0,9 | 0,85 | 0,8 | 0,75 | 0,7 | 0,65 |

Если дата ввода в эксплуатацию неизвестна, применяется Кэ = 0,65.

2.6. Км - коэффициент вида строительного материала (материалы наружных стен здания):

|  |  |
| --- | --- |
| Вид строительного материала наружных стен | Коэффициент вида строительного материала |
| Кирпичные | 1,0 |
| Шлакоблочные | 0,7 |
| Деревянные | 0,6 |
| Прочие | 0,9 |

2.7. Кт - коэффициент типа здания устанавливается равным:

|  |  |
| --- | --- |
| Тип здания | Коэффициент типа здания (Кт) |
| - Складские здания, помещения.- Гаражи.- Производственные здания, помещения | 0,8 |
| - Прочие нежилые здания, помещения | 0,14 |

2.8. Кз - коэффициент территориальной зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| Территориальная зона | Коэффициент территориальной зоны (Кз) |
| г.Горнозаводск | 1,2 |
| р.п.Пашия, р.п.Кусье-Александровский, р.п.Теплая Гора | 1,0 |
| ст.п.Койва, ст.п.Вижай | 0,9 |
| р.п.Сараны, р.п.Старый Бисер, ст.п.Бисер | 0,8 |
| р.п.Промысла, р.п.Медведка, п.Нововильвенский, п.Вильва | 0,5 |
| п.Средняя Усьва, п.Усть-Койвап.Усть-Тискос, п.Усть-Тырым, п.Европейская, ст.п. Лаки | 0,2 |

2.9. Ктд - коэффициент типа деятельности. Определяется в зависимости от цели использования арендуемых помещений:

|  |  |
| --- | --- |
| Ломбарды | 3,0 |
| Страховые компании (кроме медицинских) |
| Риелторская деятельность |
| Пункты обмена валют |
| Банки |
| Организации, осуществляющие операции с недвижимостью, рекламную деятельность |
| Услуги связи (кроме почтовой) | 2,8 |
| Офисы для:организаций, осуществляющих операции с ценными бумагами, лизинговых компаний, организаций, осуществляющих инвестиционную, аудиторскую, оценочную, биржевую деятельность;центров и бюро, осуществляющих информационно-вычислительное обслуживание, консультации по техническому и программному обеспечению;организаций, осуществляющих инжиниринг;организаций, осуществляющих маркетинговые исследования, консультации по вопросам коммерческой деятельности и финансам, а также посреднические и снабженческие услуги | 2,4 |
| Рестораны, бары, закусочные быстрого питания, кафе, осуществляющие реализацию алкогольной продукции |
| Организации и предприниматели, использующие помещения только для осуществления розничной продажи алкогольной, табачной продукции |
| Гостиницы, мотели, кемпинги | 2,0 |
| Реализация лекарственных средств (аптеки) |
| Экскурсионные и туристические бюро | 1,8 |
| Бани и сауны |
| Организации, осуществляющие производственную деятельность:производство строительных конструкций, материалов и деревообработка;производство продуктов питания |
| Офисы строительных организаций |
| Жилищно-коммунальные конторы |
| Сыскные и охранные бюро |
| Автосервис, автомойка, стоянки автомобилей, гаражи |
| Информационные агентства, передающие центры;редакции средств массовой информации |
| Студии видео- и аудиозаписи |
| Кулинарии, столовые, буфеты и прочие услуги общественного питания |
| Мастерские, ателье по изготовлению и ремонту обуви, ремонту бытовой техники, по пошиву и ремонту одежды, ремонту ювелирных изделий, прочие виды бытового обслуживания | 1,6 |
| Помещения для учебных заведений, дающих высшее, среднее специальное, среднее образование, профессиональное обучение в рамках организаций, дошкольное образование, частной формы собственности |
| Издательства (вне зависимости от организационно-правовой формы собственности) |
| Кадровые агентства (агентства по подбору персонала) |
| Научные и проектные организации, проводящие прикладные исследования и опытно-конструкторские разработки, лаборатории, в том числе по охране окружающей среды | 1,4 |
| Офисы транспортных предприятий |
| Медицинские страховые компании |
| Магазины розничной торговли промышленными и продовольственными товарами смешанного ассортимента без реализации алкогольной продукции |
| Негосударственные лечебные заведения:медицинские кабинеты, массажные кабинеты, стоматологические кабинеты |
| Оптики |
| Ветеринарные клиники |
| Различные виды мастерских по изготовлению печатной продукции | 1,2 |
| Склады, базы, терминалы |
| Цирки, театры негосударственной формы собственности |
| Спортклубы, помещения, предназначенные для занятий спортом |
| Фирмы по организации санитарной очистки, уборки и озеленения населенных пунктов района |
| Автошколы |
| Ритуальные услуги | 1,1 |
| Религиозные организации |
| Почтовые организации | 0,81 |
| Помещения для предприятий и организаций, обслуживающих социально незащищенные группы населения, выполняющих государственные или муниципальные заказы, выигравших соответствующий тендер |
| Бюджетные учреждения | 0,6 |
| Некоммерческие организации, созданные в благотворительных, культурных целях, в целях развития физической культуры и спорта |
| Общественные организации, движения, партии, союзы, объединения, профсоюзы, благотворительные организации |
| Нежилые помещения образовательных учреждений при сдаче в аренду в целях организации питания обучающихся | 0,15 |

Для видов деятельности, не вошедших в настоящий перечень, Ктд считать равным 1,0.

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

2.10. Кнж - коэффициент качества нежилого помещения: Кнж = [2.10.1](#Par171) + [2.10.2](#Par182) + [2.10.3](#Par198) + [2.10.4](#Par209), где:

2.10.1. Расположение помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| Надземная  | 0,49 |
| Чердак, мансарда | 0,26 |
| Цоколь, полуподвал, подвал | 0,20 |

2.10.2. Степень технического обустройства:

|  |  |
| --- | --- |
| При наличии всех видов благоустройства (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение) | 0,37 |
| Указанный коэффициент уменьшается на следующие величины в случае: |  |
| технологического отсутствия электроснабжения | 0,1 |
| технологического отсутствия центрального теплоснабжения | 0,05 |
| технологического отсутствия водоснабжения | 0,05 |
| технологического отсутствия водоотведения | 0,05 |

Для расчета арендной платы считается, что водоснабжение и (или) водоотведение в помещении отсутствуют, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из находящихся в здании мест общего пользования, оборудованных водоснабжением и водоотведением.

2.10.3. Высота потолков в помещении:

|  |  |
| --- | --- |
| Выше 3 м | 0,07 |
| От 2,6 м до 3 м | 0,04 |
| Менее 2,6 м | 0,03 |
| Для производственно-складских помещений, гаражей при высоте потолков свыше 3 м | 0,04 |

2.10.4. Удобство коммерческого использования:

|  |  |
| --- | --- |
| При аренде отдельного здания | 0,4 |
| При отдельном входе | 0,2 |
| При отдельном входе в подвальное помещение, гаражи | 0,1 |

Если нежилое помещение находится внутри жилого здания и имеет общий выход (вход), коэффициент не применяется.

**III. Расчет арендной платы движимого имущества**

3.1. К движимому имуществу относятся транспортные средства, машины и оборудование, передаточные устройства, инструмент, хозяйственный инвентарь, бытовая и офисная техника и прочие виды движимого имущества, являющиеся собственностью Горнозаводского городского округа Пермского края.

3.2. Арендная плата рассчитывается по формуле:

Ап = Аг x Кэ x Ктд, где

Ап - размер годовой арендной платы (в рублях);

Аг - величина годовых амортизационных отчислений в суммарном выражении;

Кэ - коэффициент эксплуатации транспортных средств, механизмов, оборудования;

Ктд - коэффициент типа деятельности.

3.3. Величина годовых амортизационных отчислений (Аг) в суммарном выражении определяется путем умножения балансовой стоимости объекта на норму амортизационных отчислений.

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

Амортизация (износ) - исчисленный в денежном, процентном выражении износ основных средств в процессе их применения, производственного использования.

Процент амортизации (износа) определяется по формуле:

100 - (Ос x 100%) / Бс, где:

Ос - остаточная стоимость имущества (в рублях);

Бс - балансовая стоимость имущества (в рублях).

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Процент амортизации (износа) | 1-19 | 20-49 | 50-79 | 80-99 | 100 и выше |
| Значение Кэ | 1,4 | 1,3 | 1,2 | 1,0 | 0,8 |

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

Тип деятельности - Ктд:

|  |  |
| --- | --- |
| Предприятия и индивидуальные предприниматели, оказывающие автотранспортные услуги по перевозке пассажиров | 0,8 |
| Предприятия, индивидуальные предприниматели и физические лица, выполняющие муниципальные заказы, предоставляющие жилищно-коммунальные услуги | 0,6 |
| Государственные, муниципальные учреждения и предприятия | 0,7 |
| Для всех остальных видов | 1,5 |

**IV. Расчет арендной платы за пользование инженерными сооружениями и коммуникациями**

4.1. Расчет арендной платы за использование инженерных сооружений и коммуникаций (энергетических подстанций, дымовых труб, сетей тепло-, водо-, газо- и энергоснабжения) рассчитывается по формуле:

Амс = Б x Кд, где:

Амс - арендная плата за сооружение (без НДС) в месяц, руб.;

Б - базовая ставка арендной платы в месяц, рассчитывается по каждому виду сооружений отдельно исходя из нормы износа на соответствующий вид объекта по формуле:

Б = ((Сб x На) / 100) / 12, где

Сб - балансовая стоимость сооружения (руб.) и На - норма амортизации по данному виду сооружений;

Кд - коэффициент деятельности, принимающий следующее значение:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид деятельности | Значение коэффициента Кд |
| Оказание услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства | 1,0 |
| Прочие услуги | 1,5 |

4.2. При размещении на конструктивных элементах зданий, находящихся в собственности Горнозаводского городского округа Пермского края, базовых станций сотовой связи, антенн и другого оборудования арендная ставка устанавливается в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости арендной платы.

|  |
| --- |
| Приложение к решению Думы Горнозаводского городского округа Пермского краяот \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_**Форма** |
| Начальнику управления земельно-имущественных отношений администрации Горнозаводского городского округа Пермского края  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (от кого) Адрес проживания (местонахождения): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу согласовать проведение капитального ремонта в отношении арендуемого нежилого помещения (здания), расположенного по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по договору аренды недвижимого имущества от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_г. №\_\_, а также произвести зачет стоимости проведенного ремонта в размере \_\_\_\_% в счет арендной платы.

К заявлению прилагаю документы:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и т.д.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись)