**АДМИНИСТРАЦИЯ ТУЖИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 09.10.2013 |  | № | 518 |
| пгт Тужа |
|  |

**Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование имуществом, составляющим муниципальную собственность**

**Тужинского муниципального района**

В целях повышения эффективности управления муниципальным имуществом, составляющим муниципальную собственность Тужинского муниципального района, и обеспечения доходов в районный бюджет, на основании Устава муниципального образования Тужинский муниципальный район и пункта 2.2 Положения об управлении и распоряжении имуществом муниципального образования Тужинский муниципальный район, утвержденного решением Тужинской районной Думы от 25.10.2012 №21/158 администрация Тужинского муниципального района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить методику расчета арендной платы за пользование имуществом, составляющим муниципальную собственность Тужинского муниципального района. Прилагается.

2. Признать утратившими силу с 01.01.2014:

2.1. Постановление главы администрации Тужинского муниципального района от 21.12.2008 №86 «Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование имуществом, составляющим муниципальную собственность Тужинского муниципального района и установлении арендной платы за пользование муниципального имущества Тужинского муниципального района»;

2.2. Постановление администрации Тужинского муниципального района от 14.04.2010№ 192 «О внесении изменений в постановление администрации района от 31.12.2008 № 86»;

2.3. . Постановление администрации Тужинского муниципального района от 06.05.2010 №245 «О внесении изменений в постановление администрации района от 31.12.2008 № 86».

 3. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2014 года.

4. Настоящее постановление подлежит опубликованию в Бюллетене муниципальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления Тужинского муниципального района Кировской области.

Глава администрации

Тужинского муниципального района Е.В. Видякина

УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации

Тужинского муниципального района от \_\_\_09.10.2013\_\_\_№\_\_\_518\_\_

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ,**

**СОСТАВЛЯЮЩИМ МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ**

**ТУЖИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика расчета арендной платы за пользование имуществом, составляющим муниципальную собственность Тужинского муниципального района (далее - Методика), устанавливает порядок расчета арендной платы за сдаваемое в аренду имущество, находящееся в муниципальной собственности (далее - Объект):

- недвижимое (отдельно стоящие здания, сооружения, а также части зданий, сооружений, строений в виде встроенных и пристроенных нежилых помещений);

- движимое (транспорт, оборудование, инженерные сети и др.).

1.2. Величина арендной платы за Объекты муниципальной собственности, сдаваемые в аренду и субаренду, определяется в соответствии с Методикой, которая устанавливает базовые значения коэффициентов и величин, необходимых для расчета:

Сб - базовая величина стоимости 1 кв. метра площади объекта недвижимости;

Киз - коэффициент износа здания (сооружения), устанавливается по данным органов технической инвентаризации;

Км - коэффициент вида строительного материала;

Кт - коэффициент типа здания;

Кз - коэффициент зонирования;

Кнж - коэффициент качества нежилого помещения;

Кд - коэффициент вида деятельности;

S - площадь арендуемого помещения;

Sп - площадь поверхности здания, сооружения или их конструктивных частей, занимаемая оборудованием, рекламной продукцией;

"10" - срок окупаемости капитальных вложений, лет.

1.3. Размер арендной платы определяется исходя из утверждаемых ежегодно постановлением администрации Тужинского муниципального района величин:

- минимальной ставки годовой арендной платы за один квадратный метр общей нежилой площади, размер которой определяется ежегодно аналитическим расчетным путем, показывает уровень платежеспособного спроса на арендуемое имущество;

- базовой величины стоимости одного квадратного метра площади Объекта.

Стоимость аренды одного квадратного метра нежилых помещений не может быть меньше минимальной ставки.

1.4. Размер арендной платы определяется исходя из утвержденных в установленном порядке величин:

- минимальной ставки годовой арендной платы за 1 кв. метр общей нежилой площади;

- базовой величины стоимости одного квадратного метра площади Объекта;

- базовых значений коэффициентов настоящей Методики.

1.5. Используемые в данной Методике показатели корректируются по мере изменения социально-экономической ситуации и введения в действие новых нормативных актов.

2. Расчет арендной платы за пользование нежилыми помещениями

Величина годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

Апл = (S x Сб x Киз x Км x Кт x Кз x Кд x Кнж) / 10

Базовая величина (Сб) стоимости 1 кв. м площади объекта недвижимости ежегодно устанавливается и изменяется постановлением главы администрации Тужинского муниципального района.

2.1. Коэффициент износа (Киз):

Киз = (100 - % износа) / 100

Коэффициент износа здания (сооружения) устанавливается по данным органов технической инвентаризации. При этом коэффициент износа объекта недвижимости, находящегося в состоянии, пригодном для пользования по основному назначению, не может быть установлен менее 0,5.

2.2. Коэффициент вида строительного материала (Км).

Значение коэффициента вида строительных материалов устанавливается в зависимости от вида строительных материалов основных конструктивных элементов здания (сооружения) и дифференцируется по следующим категориям:

кирпич - 1,2;,

железобетон - 1,0;

комбинированные - 0,8;

дерево - 0,6.

2.3. Коэффициент типа здания (Кт).

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

административное - 1,0;

складское (гаражи) - 0,3;

производственное - 0,5;

торговое - 0,8;

прочие - 1,0.

2.4. Коэффициент территориально-экономической зоны (Кз).

Значение коэффициента территориально-экономической зоны (Кз) устанавливается согласно таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Номер оценочной зоны (по карте) | Значение коэффициента территориально-экономической зоны (Кз) |
| 1 | 1,5 |
| 2 | 1,4 |
| 3 | 1,3 |
| 4 | 1,2 |
| 5 | 1,1 |
| 6 | 1,0 |

2.5. Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж).

Представляет сумму коэффициентов, характеризующих качество объекта недвижимости:

Кнж = К1 + К2 + К3 + К4

Значение коэффициентов дифференцируется по следующим показателям:

К1 - расположение помещения:

отдельно стоящее здание - 0,3; надземная встроенно-пристроенная часть - 0,25; полуподвал (цокольный этаж) - 0,15; чердак (мансарда) - 0,1; подвал (дебаркадер) - 0,05;

К2 - степень технического обустройства:

наличие водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления - 0,2; при отсутствии одного из элементов благоустройства К2 снижается на 0,05; при отсутствии всех элементов К2 = 0;

К3 - высота потолков в помещении (средняя в здании):

свыше 3,0 метра - 0,07; от 2,6 до 3 метров - 0,04; менее 2,6 метра - 0,02;

К4 - удобство коммерческого использования:

отдельный вход с улицы - 0,1; отдельный вход со двора - 0,06; общий вход с улицы - 0,04; общий вход со двора - 0,03.

2.6. Коэффициент вида деятельности (Кд).

Коэффициент вида деятельности устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора, соответствующего коду ОКВЭД, указанного в Карте постановки на учет налогоплательщика, и с учетом назначения использования арендуемого помещения (объекта).

Коэффициенты видов деятельности:

1. Общества и организации инвалидов, ветеранов, общественные движения, партии, союзы, профсоюзы, социальные и благотворительные фонды, религиозные организации - 0,2.

2. Негосударственные образовательные учреждения дошкольного и общего среднего образования - 0,4.

3. Федеральные государственные учреждения, муниципальные учреждения, бюджетные организации, территориальные органы федеральных органов государственной власти РФ, Пенсионный фонд и фонд медицинского страхования, научно-исследовательские и опытно-конструкторские организации системы РАН, государственные аптеки - 0,6.

4. Негосударственные образовательные учреждения дошкольного и общего среднего образования - 0,4.

5. Предприятия бытового обслуживания: ремонта обуви, ремонта одежды и головных уборов, ремонта трикотажных изделий, ремонта бытовой техники и часов, химчистки и крашения, ремонта мебели, фотоуслуг, проката - 0,7.

6. Спортклубы, спортзалы - 0,8.

7. Государственные предприятия всех отраслей - 0,9.

8. Негосударственные образовательные учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования - 1,0.

9. Организации электросвязи: телефонные станции, почта, телеграф - 1,4.

10. Склады, базы хранения продуктов, грузов - 1,5.

11. Организации, осуществляющие услуги по предоставлению сотовой, радио- и пейджинговой связи, - 1,8.

12. Банки, пункты обмена валют, ломбарды, ночные клубы, казино, гостиницы, бани-сауны, страховые компании, предприятия оптовой торговли, предприятия розничной торговли, магазины-кулинарии, супермаркеты, столовые, рестораны, кафе, бары, закусочные с реализацией алкогольной продукции, специализированные винно-водочные магазины, охранные бюро, фирмы, осуществляющие операции с ценными бумагами, инвестиционные компании, аудиторские и риэлтерские фирмы, нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации, центры и бюро консультационно-технического обеспечения и создания программных продуктов для компьютеров и ЭВМ, автошколы и автосервисы - 2,0.

13. Виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень, - 1,0.

При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата для каждого вида деятельности рассчитывается

2.7. Минимальная ставка арендной платы устанавливается для:

- органов местного самоуправления;

- государственных и муниципальных учреждений;

- физических и юридических лиц, выигравших инвестиционный конкурс, предполагающий проведение капитального ремонта или реконструкции объекта на срок не более трех лет.

Годовая арендная плата за 1 кв. метр общей нежилой площади для муниципального имущества, находящегося на территории муниципального образования Тужинский муниципальный район, не должна быть ниже ежегодно устанавливаемой администрацией района.

3. Расчет месячной арендной платы

Величина месячной арендной платы рассчитывается по формуле:

Алл = Ад + Азатр, где:

Ад - доходная составляющая арендной платы - стоимость пользования арендованным объектом муниципального имущества, определенная за месяц.

Величина доходной составляющей арендной платы определяется по результатам независимой оценки и принимается равной отраженной в отчете оценщика рыночной величине месячной арендной платы за пользование арендуемым объектом муниципального недвижимого имущества;

Азатр - затратная составляющая арендной платы - возмещенная арендатором в части, не превышающей Ад, сумма затрат администрации Тужинского района на проведение независимой оценки, разделенная на количество месяцев аренды.

В случае если размер, отраженный в отчете оценщика рыночной величины месячной арендной платы, менее минимального базового размера арендной платы, установленной администрацией района, доходная составляющая принимается равной минимальному базовому размеру арендной платы.

4. Расчет почасовой арендной платы

Расчет почасовой арендной платы производится по следующей формуле:

Апл. час = (Апл / 12) / (Кч x Кдн) x Кчас, где:

Апл - годовая арендная плата; Кч - количество часов в рабочем дне; Кдн - количество рабочих дней в месяце;

Кчас - количество часов в месяц по использованию арендуемого помещения.

5. Расчет арендной платы за установку оборудования

и размещение рекламной продукции на зданиях и сооружениях

Размер годовой арендной платы за использование боковых поверхностей и крыши здания (сооружения) для установки оборудования и размещения рекламной продукции определяется по формуле:

Апл = Сб x Км x Кт x Кз x Кд x Sп

В прилагаемом к договору аренды расчете арендной платы в обязательном порядке указывается величина арендной платы за 1 кв. м.

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_