



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
ОКРУЖНОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ПИОНЕРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

РЕШЕНИЕ

от 28 февраля 2019 года
г. Пионерский

№ 8

Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда муниципального образования «Пионерский городской округ»

Рассмотрев проект решения окружного Совета депутатов Пионерского городского округа «Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда муниципального образования «Пионерский городской округ», представленный врио главы администрации Пионерского городского округа, в целях определения порядка предоставления в аренду муниципального имущества, повышения эффективности его использования, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», окружной Совет депутатов Пионерского городского округа

РЕШИЛ

1. Утвердить Методику расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда муниципального образования «Пионерский городской округ» (приложение).
2. Признать утратившим силу решение окружного Совета депутатов Пионерского городского округа от 19.07.2007 № 20 «Об утверждении «Положения о порядке определения и внесения арендной платы за нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности Пионерского городского округа».
3. Опубликовать настоящее решение в газете «Новости Пионерского», разместить на официальном сайте администрации Пионерского городского округа в сети Интернет.
4. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава городского округа

Е.С. Широченко

МЕТОДИКА
расчёта арендной платы за пользование объектами
муниципального нежилого фонда муниципального образования
«Пионерский городской округ»

1. Настоящая методика разработана и применяется для расчёта арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда муниципального образования «Пионерский городской округ» (далее - недвижимое имущество), входящего в состав казны муниципального образования «Пионерский городской округ» и находящегося на праве оперативного управления у муниципальных казенных, бюджетных и автономных учреждений, а также на праве хозяйственного ведения у муниципальных унитарных предприятий.

2. Расчет арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества осуществляется исходя из базовой ставки арендной платы за объекты недвижимого имущества (далее - базовая ставка арендной платы).

3. Установить месячную базовую ставку арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества исходя из его кадастровой стоимости, в целых единицах по формуле:

$$Абм = Rk / S / 12 \text{ мес.}$$

где:

Абм – базовая ставка арендной платы;

Rk – кадастровая стоимость недвижимого имущества;

S – общая площадь недвижимого имущества.

4. Расходы по коммунальным платежам и услугам в размер арендной платы не входят и оплачиваются отдельно на основании прямых договоров арендаторов с поставщиками коммунальных услуг, или путем возмещения арендатором расходов арендодателю на основании выставленных счетов.

5. Ежемесячный размер арендной платы за пользование объектами недвижимого имуществом определяется в целых единицах по формуле:

$$Ам = Абм \times Sp \times K1 \times K2 \times K3 \times K \text{ инф,}$$

где:

Ам – размер арендной платы в месяц;

Абм – базовая ставка арендной платы в месяц;

Sp – площадь арендуемого недвижимого имущества;

K1 – коэффициент, учитывающий техническое обустройство недвижимого имущества;

K2 – коэффициент, учитывающий вид недвижимого имущества;

K3 – коэффициент функционального назначения недвижимого имущества;

Kинф – индекс-дефлятор на календарный год устанавливают, учитывая изменение цен на товары и услуги в периоде, который предшествует расчетному. Дефлятор опубликовывают официально в порядке, который установлен Правительством Российской Федерации. Применяется к расчету ежемесячного размера арендной платы с 2021 года.

5.1. Значения коэффициентов.

1) K1 – коэффициент, учитывающий техническое обустройство недвижимого имущества:

- отапливаемые помещения – 1;
- неотапливаемые помещения – 0,7.

– фасады, помещения/части помещений, в т.ч. кровли, для размещения излучающих элементов, антенн и технологического оборудования базовых станций мобильной связи – 1.

2) K2 – коэффициент, учитывающий вид недвижимого имущества:

- помещения, расположенные на первом этаже – 1,0;
- помещения, расположенные выше первого этажа – 0,9;
- помещения, расположенные на цокольном этаже – 0,8;
- подвальные помещения, чердаки, лестничные марши – 0,5;

– фасады, помещения/части помещений, в т.ч. кровли, для размещения излучающих элементов, антенн и технологического оборудования базовых станций мобильной связи-1.

3) K3 – коэффициент функционального назначения недвижимого имущества (вид использования объекта):

1) услуги адвоката и нотариуса, финансовые и банковские услуги, торговля – 1;

2) объекты под услуги красоты (парикмахерские, SPA и т.д.) и фитнес клубы - 0,9;

3) административно - офисные – 0,8;

4) услуги общественного питания, сервисные услуги населению (химчистка, ремонт обуви и одежда, фото и т.д.) – 0,7;

5) услуги в сфере физкультуры, спорта, культуры, образования и социальной сферы -0,25;

6) деятельность общественных организаций, средств массовой информации и информационных агентств-0,5;

7) услуги в сфере мобильной связи, интернета, телевидения и т.д. - 4;

8) производственно – складские- 0,3;

9) гаражи и гаражные боксы- 0,4;

10) виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень, оцениваются – 1.

При передаче в аренду площадей объектов недвижимого имущества, которые используются совместно с площадями лестничных клеток, помещений цокольных и подвальных этажей, при расчете размера арендной платы на все площади применяется соответствующий коэффициент K3, учитывающий вид использования объекта нежилого фонда.

В случае, если внутри объекта недвижимого имущества (здания, помещения) в аренду передаются площади отдельных комнат для различных видов использования, то при определении размера арендной платы на данные площади применяются соответствующие коэффициенты, учитывающие виды использования объектов нежилого фонда.

6. Расчет размера арендной платы при использовании объектов недвижимого имущества на определенное количество часов, дней.

6.1 Размер арендной платы за 1 час использования объектов недвижимого имущества определяется в целых единицах по формуле:

$$АП_{\text{час}} = А_{\text{м}} / Т$$

где:

АП_{час} - стоимость 1 часа арендной платы, рублей/час,

А_м - арендная плата, рассчитанная в соответствии с п.5 настоящей методики, рублей/месяц,

T - количество часов в месяце в соответствии с производственным календарём на соответствующий календарный год из учета 40-часовой рабочей недели.

6.2. Размер арендной платы за 1 день использования объектов недвижимого имущества определяется в целых единицах по формуле:

$$АП_{дн} = А_{м} / N, \text{ где:}$$

АП_{дн} - размер арендной платы в день, руб./дн.;

А_м - арендная плата, рассчитанная в соответствии с п.5 настоящей методики, рублей/месяц

N - количество рабочих дней учреждения арендодателя в месяц, дн./мес.

7. При передаче недвижимого имущества в аренду, для проведения разовых мероприятий (встреч, презентаций и т.д.) сумма арендная плата рассчитывается за день.

8. При передаче объектов недвижимое имущество в аренду арендуемая площадь должна составлять не менее 2,0 кв.м.

9. При проведении аукционов (конкурсов) на заключение договоров аренды недвижимого имущества размер арендной платы, рассчитанный согласно настоящей методике, принимается за начальную цену. Окончательный размер арендной платы устанавливается по результатам торгов.