**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ГОНЧАРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 27 ноября 2017 № 542**

Об утверждении методики определения

арендной платы за использование нежилых

помещений (зданий, сооружений) в муниципальном

образовании «Гончаровское сельское поселение»

Выборгского района Ленинградской области»

В целях эффективности управления муниципальным имуществом, упорядочения расчета арендной платы за нежилые помещения, на основании п.3 ч.1 ст. 14, п.3 ч. 1 ст. 15, Федерального Закона от 06.10.2003 г. № 131- ФЗ « Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии соглашениями о передаче осуществления части полномочий поселения муниципальному району от 30.12.2016 года, Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом в муниципальном образовании «Гончаровское сельское поселение» Выборгский район Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов муниципального образования «Гончаровское сельское поселение» Выборгский район Ленинградской области от 24.11.2011 года № 110 «Об управлении и распоряжении муниципальной собственностью»,

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить методику определения арендной платы за использование нежилых помещений (зданий, сооружений) в муниципальном образовании «Гончаровское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области , согласно приложению.

2. Установить размер пени в договоре аренды за нежилые помещения (здания, сооружения) в случае несвоевременного перечисления арендной платы за каждый день просрочки равным 0,05 % в день с просроченной суммы.

3. Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации МО «Выборгский район» произвести перерасчет арендной платы по действующим договорам аренды за исключением договоров аренды, условиями которых предусмотрен иной порядок определения величины арендной платы.

4. Настоящее постановление вступает в силу после опубликования в газете «Выборг».

5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации А.В.Симонов

Разослано: дело-, КУМИГ -2, газета «Выборг»

Приложение к постановлению администрации

МО «Гончаровское сельское поселение»

Выборгского района Ленинградской области

№ 542 от 27 ноября 2017 года

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |

**МЕТОДИКА**

определения арендной платы за использование нежилых помещений

(зданий, сооружений) в муниципальном образовании «Гончаровское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области

Настоящая методика устанавливает порядок расчета арендной платы засдаваемые в аренду нежилые помещения (здания, сооружения)- (далее помещения), находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Гончаровское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области

Расчет арендной платы осуществляется дифференцированно, в зависимости от места нахождения, архитектурно-исторической ценности, потребительских качеств арендуемого помещения, его назначения и вида деятельности арендатора

Величина годовой арендной платы за 1 квадратный метр арендуемой нежилой площади определяется по следующей формуле:

Формула расчета арендной платы (**Ан.п**.) за нежилое помещение площадью **S** является

**Ан.п.=Аб х Кз х Кп х Кк х Ки (или Кльг) х Ка х Кт х Кр х Ксуб х S,**

где

**Кк =Кк1 х Кк2 х КкЗ х Кк4 .**

Формула расчета арендной платы за гараж :

## Аг = Аб х Ки х Кк х S .

Где:

**А б – базовая ставка арендной платы квадратного метра в год нежилого помещения составляет:**

|  |  |
| --- | --- |
| Базовая ставка (руб.) | Наименование поселения |
| 625 | МО «Гончаровское сельское поселение» ; |

Для расчета величины арендной платы используются следующие коэффициенты:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование коэффициента | Обозначение |
| коэффициент зональности | **Кз** |
| коэффициент категории помещений | **Кп.** |
| коэффициент комфортности | **Кк** |
| коэффициент профиля использования помещений | **Ки** |
| коэффициент архитектуры (учитывается в том случае, если здание является памятником архитектуры и связано со значительными затратами при выполнении реставрационных работ **Ка=1,2)** | **Ка** |
| коэффициент, учитывающий конструктивный тип здания | **Кт** |
| коэффициент режима работы | **Кр** |
| Коэффициент, учитывающий сдачу помещений в субаренду | **К суб.** |

1. **Коэффициент зональности устанавливается в зависимости от места нахождения арендуемого помещения с привязкой к центральной части г. Выборга или главным магистралям (Кз)**

|  |  |
| --- | --- |
| Местонахождение арендуемых помещений | Коэффициент зональности (**Кз**) |
| **Поселки МО «Гончаровское сельское поселение»** | **0,7** |

**2.Коэффициент категории помещения зависит от этажного расположения (Кп)**

|  |  |
| --- | --- |
| Расположение помещения в здании | **Кп** |
| отдельно стоящее здание | **1,9** |
| первый этаж и выше для встроенных помещений | **1,5** |
| цокольный этаж : |  |
| - при отметке пола помещений на уровне отметки тротуара | **1,5** |
| - при отметке пола помещений ниже отметки тротуара или отмостки, но  на половину их внутренней высоты - **1,2** ; |  |
| не более чем на половину их внутренней высоты  на половину их внутренней высоты | **1,2** |
| - при отметке пола помещений ниже отметки тротуара или отмостки |  |
| более чем на половину высоты этих помещений  половину высоты этих помещений | **1,0** |
| подвал, чердак | **0,7** |

**3. Коэффициент комфортности (Кк), где:**

**3.1** .Коэффициент комфортности зависит от технического состояния помещений (**Кк1**)

|  |  |
| --- | --- |
| Техническое состояние | **Кк1** |
| хорошее (не требующее ремонта) | **1,0** |
| удовлетворительное (требующее косметического ремонта) | **0,85** |
| неудовлетворительное (требующее проведения ремонтных работ в помещениях, являющихся объектами культурного наследия ,с большими финансовыми затратами с предоставлением проектной документации, сметы на ремонтные работы, а в последующем и актов выполненных работ)  неудовлетворительное (требующее проведения ремонтных работ в помещениях, не являющихся объектами культурного наследия ,с большими финансовыми затратами с предоставлением проектной документации, сметы на ремонтные работы, а в последующем и актов выполненных работ)  неудовлетворительное требующее проведения ремонтных работ в помещениях, являющихся объектами культурного наследия, в результате аварийных ситуаций с предоставлением сметы на ремонтные работы, а в последующем и актов выполненных работ)  неудовлетворительное требующее проведения ремонтных работ в помещениях, не являющихся объектами культурного наследия, в результате аварийных ситуаций с предоставлением сметы на ремонтные работы, а в последующем и актов выполненных работ)  неудовлетворительное требующее проведения ремонтных работ в помещениях, являющихся объектами культурного наследия, с финансовыми затратами не превышающих годовую арендную плату с предоставлением проектной документации, сметы на ремонтные работы, а в последующем и актов выполненных работ)  неудовлетворительное требующее проведения ремонтных работ в помещениях, не являющихся объектами культурного наследия, с финансовыми затратами не превышающих годовую арендную плату с предоставлением проектной документации, сметы на ремонтные работы, а в последующем и актов выполненных работ)  ***коэффициент Кк1 устанавливается на один календарный год и подлежит ежегодному пересмотру в соответствии с предоставленными документами на ремонт*** | **0,01**  **0,1**  **0,2**  **0,3**  **0,5**  **0,6** |

**3.2**. Коэффициент комфортности - зависит от наличия инженерных коммуникаций (**Кк2**)

|  |  |
| --- | --- |
| Техническое состояние помещения | **Кк2** |
| нормальное | **1,0** |
| при отсутствии в помещении водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения **Кк2**  снижается по отношению к нормальному за каждый отсутствующий элемент благоустройства **на 0,1** | **- 0,1** |
| при наличии в помещении элементов повышенной комфортности (сигнализация, телефон, евроремонт и т.п.) **Кк2** повышается по отношению к нормальному за каждый присутствующий элемент **на 0,1** | **+ 0,1** |
| при наличии в помещении мест общего пользования не входящих в площадь аренды **Кк2** повышается по отношению к нормальному на | **0,1** |

**3.3.** Коэффициент комфортности - зависит от высоты потолков, арендуемой площади (**Ккз**)

|  |  |
| --- | --- |
| Высота потолков до 3-х метров | **1,0** |
| Высота потолков более 3-х метров | **1,1** |
| Высота потолков ниже 2,6 метров | **0,8** |

**3.4.** Коэффициент комфортности - зависит от ориентации помещений (**Кк4**) и применяется ко всем помещениям, кроме подвалов;

|  |  |
| --- | --- |
| Наличие освещения | **Кк4** |
| нормальное (наличие естественного освещения) | **1,0** |
| неудовлетворительное (отсутствие естественного освещения, выход окон во двор-"колодец" | **0,8** |

1. **Коэффициент профиля использования помещения (Ки)**

|  |  |
| --- | --- |
| Профиль использования помещения | **Ки** |
| 1 | 2 |
| для организаций (независимо от форм собственности), |  |
| предоставляющие услуги в области жилищно-коммунального хозяйства (за исключением офисов управляющих компаний и ТСЖ); | **0,01** |
| предоставляющие ритуальные услуги в сельских поселениях; | **0,3** |
| предоставляющие ритуальные услуги в городских поселениях; | **0,5** |
| услуги бани расположенной в городских поселениях; | **0,05** |
| услуги бани расположенной в сельских поселениях, | **0,01** |
| Для редакций и издательств местных средств массовой информации | **0,5** |
| Для некоммерческих общественных организаций, | **0,5** |
| Для организаций физкультуры и спорта занимающихся организацией досуга детей и подростков,  Для учреждений культуры и образовательных учреждений, творческих студий,  для благотворительных фондов, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, занимающихся организацией дошкольного образования и досуга детей и подростков | **0,1**  **0,5**  **0,3** |
| Для предприятий почты  Для предприятий почтовой связи в сельской местности | **1,1**  **0,4** |
| Для гаражей:  - для физических лиц  - для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей | **2,6**  **3,6** |
| Для непроизводственных предприятий бытового обслуживания населения (кроме парикмахерских площадью менее 50,0 кв.м , саун, ювелирных мастерских) | **0,6** |
| Для парикмахерских площадью менее 50,0 кв.м, саун, ювелирных мастерских | **1,1** |
| Для предприятий торговли продовольственными и промышленными товарами, аптек (кроме аптек, изготавливающих лекарственные препараты по рецептам врачей )  Для аптек, изготавливающих лекарственные препараты по рецептам врачей :  - на помещения , используемые для приготовления лекарственных препаратов;  - на помещения , не используемые для приготовления лекарственных препаратов | **1,1**  **0,5** |
| Для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, занимающихся частной медицинской практикой | **1,2** |
| Для предприятий торговли, осуществляющих торговлю продуктами собственного производства  Для организаций потребительской кооперации, входящих в состав Ленинградского областного союза потребительских обществ и осуществляющих торговлю товарами первой необходимости в сельской местности | **0,7**  **0,4** |
| Для предприятий общественного питания, реализующих алкогольную продукцию, пиво | **1,2** |
| Для предприятий общественного питания, не осуществляющих реализацию алкогольной продукции, пива | **0,9** |
| Для складских помещений | **0,9** |
| Для сараев, кладовок для использования под хозяйственные нужды-  площадью помещений до 20,0 кв.м | **0,4** |
| Для сараев, кладовок для использования под хозяйственные нужды - площадью помещений более 20,0 кв.м | **0,9** |
| Для производственных мастерских | **0,8** |
| Для предприятий транспорта, автотехобслуживания и связи (кроме почтовой) | **1,1** |
| Для офисов, гостиниц (отелей) | **1,1** |
| Для предприятий, проводящих операции с недвижимостью | **2,0** |
| Для предприятий, осуществляющих страховую (кроме обязательной медицинской), финансово-кредитную (банковскую, кроме сельской местности), биржевую деятельность | **2,0** |
| Для предприятий, осуществляющих банковскую деятельность в сельской местности | **1,0** |
| Для развлекательных центров и объектов, осуществляющих лотерейную деятельность | **3,0** |
|  |  |
| Для установки инженерного оборудования в нежилых помещениях, а так же чердаках и на стенах на площади установки оборудования не более 5,0 кв.м | **2** |
| Общественно – бытовое :при сдаче в аренду путем предоставления муниципальной преференции в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства:  -вновь образованным субъектам малого и среднего предпринимательства  -1 год аренды  -2 год аренды  -3 год аренды коэффициент использования в соответствии с методикой | **0,5**  **0,6** |
| Прочее ( в случае, если не представляется возможным определить вид деятельности арендатора среди установленных профилей использования) | **1,0** |

**5. Коэффициент, учитывающий конструктивный тип здания (Кт)**

|  |  |
| --- | --- |
| Тип здания | **Кт** |
| для кирпичных, крупноблочных и крупнопанельных конструкций, монолитных зданий | **1,0** |
| для легких металлических конструкций, павильонов, временных построек | **0,6** |
| деревянных строений | **0,8** |

**6. Коэффициент режима работы (Кр)**

Коэффициент режима работы связан со временным сокращением режима работы (не по вине арендатора) **Кр =0,5**

**7. Коэффициент льготный**

Коэффициент льготный применяется при сезонной эксплуатации помещений (менее шести месяцев), или размещение предприятий и организаций, использующих труд инвалидов **Кльг =0,5**

**8. Коэффициент, учитывающий сдачу помещений в субаренду ( Ксуб)**

Коэффициент субаренды к величине арендной платы по действующему договору аренды применяется ко всей площади сдаваемой по договору аренды.

При предоставлении арендатору права сдачи в субаренду части арендуемого помещения перерасчет арендной платы для арендатора производится на дату заключения договора субаренды. По договорам, заключенным, по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды, субаренда не согласовывается в течение 1 года с момента заключения договора.

|  |  |
| --- | --- |
| Сдача в субаренду | **Ксуб** |
| части помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения  части помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более 50% от общей площади аренды  части помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет от 50% до 100% общей площади аренды | **1,1**  **1,2**  **1,5** |